

		am
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	27.09.07
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	
<input type="checkbox"/>	Ausschuss f. Technik u. Umwelt	
	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/>	
Sachbearbeitung Planen und Bauen		

Den
Drucksache Nr. GR 78/07-ö-61
HSt.
Ist im Finanzplan
Mit € enthalten
Nicht enthalten <input type="checkbox"/>
Az. II/60 - Hr. Ulbrich -
Entspricht Maßnahme Seite
Widerspricht Maßnahme Seite
Vorausgegangene Nummern:

Beratungsgegenstand:

Neubebauung und Nutzung des Grundstücks Reutlinger Straße 56

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren „Breitwiesen-Sannental, 2. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.
Grundlage der Bebauungsplanänderung ist die vom Investor vorgelegte Entwurfsplanung vom 12.09.2007

Sachvortrag

Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Kooperationsvertrag zwischen der Firma Holy und der Stadt Metzingen aus dem Jahre 2002 sind die grundsätzlichen Ziele zur Realisierung eines Park- und Geschäftshauses definiert. Umgesetzt wurde dies zwischenzeitlich auf dem ehemaligen Jugendhausareal an der Reutlinger Straße. Nach den Vorgaben der städtebaulichen Rahmenplanungen ist hier anstelle des bisherigen „Hauses für Alle“ (Vereinsnutzungen und Jugendhaus) und als Ergänzung des bestehenden Fabrikverkaufareals jenseits der Reutlinger Strasse, ein Park- und Geschäftshaus entstanden. Durch die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels/Fabrikverkauf entstand die Notwendigkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens.

Das im Jahre 2005 durchgeführte Raumordnungsverfahren des Regierungspräsidiums hat für die Bebauung und Nutzung des Quartiers um das ehemalige Jugendhaus mit innenstadtrelevanten Nutzungseinheiten die raumordnerische Zulässigkeit ergeben.

Die Stadt Metzingen hat unter Berücksichtigung der Planungen des Investors, die Fa. Holy, die notwendige Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Breitwiesen-Sannental“ durchgeführt. Da die Nutzung durch Einzelhandel mit Fabrikverkauf nicht dem Geschäftsflächenentwicklungsplan (GEP 2010) entspricht, der für dieses Quartier eine Nutzung durch Fachmärkte vorsieht, Gebietstyp V lt. GEP 2010, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.02.2006 (Vorlage GR ö 13/06) die Anpassung des GEP 2010 beschlossen. Der GEP 2010 ist nicht als starres Instrument zu sehen, sondern muss im Bedarfsfall an sich ändernde städtebauliche Ideen angepasst werden. Durch die Neukonzeption ist das Areal zukünftig als Gebietstyp IV „innenstadtrelevante Nutzung – Ergänzungslage“ auszuweisen. Dem GR wird in Kürze eine entsprechende Vorlage zur Beratung vorgelegt.

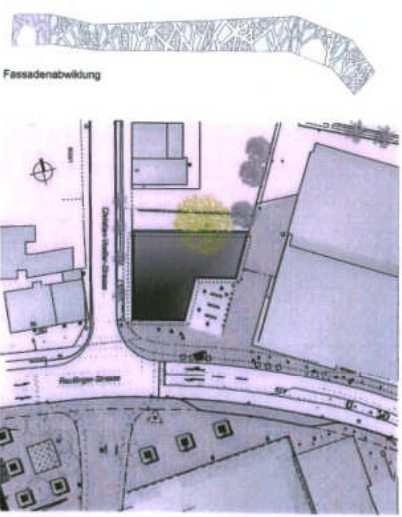
Erfordernis der Planaufstellung

Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist das bestehende Wohngebäude Reutlinger Straße 56 (Eckgebäude Reutlinger Str./Christian-Völter-Str.). Für diesen Bereich ist eine Mischgebietsfestsetzung getroffen worden mit der ausdrücklichen Zulassung von Einzelhandelsbetrieben. Das Baufenster ist gemäß dem Bestand mit Erweiterungsmöglichkeit entlang der Christian-Völter-Straße ausgewiesen. Eine genaue Bestandsaufnahme und Untersuchung der statischen



offene und geschlossene Felder

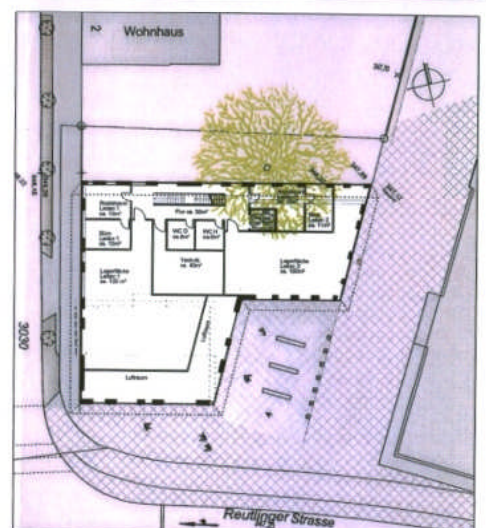
Platzsituation Eingangsperspektive Fassadenbeispiel



Fassadenabwicklung



Grundriss Erdgeschoss M1/200



Grundriss Obergeschoss M1/200

Lageplanakzisse M1/500 Grundriss Erdgeschoss M1/200 Grundriss Obergeschoss M1/200



Ansicht Süd (Reutlingerstraße) M1/200

Holy AG Metzingen Neubau R 56 Entwurf 12.09.2007 Riehle + Partner Architekten und Stadtplaner GbR

Konstruktion hat ergeben, dass das bestehende Wohngebäude nicht geeignet ist, zu einem Ladengeschäft umgebaut zu werden. Es ist deshalb geplant, das Wohngebäude durch einen Geschäftsneubau zu ersetzen. Der vorgelegte Entwurf des Neubaus zeigt auf, dass eine **Bebauungsplanänderung** bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich wird. Positiv zu sehen ist das weitere Abrücken von dem Wohnbaugrundstück Christian-Völter-Straße 2 und die Orientierung hin zum Park und Geschäftshaus Reutlinger Straße 48 – 54 hin.

Architektur/Planungsidee

Der Baukörper in Winkelform rückt von dem Wohnbaugrundstück Christian-Völter-Straße etwas weiter ab und erstreckt sich in Richtung des bereits fertig gestellten Park und Geschäftshausgebäudes an der Reutlinger Straße. Der Neubau versteht sich als kristaliner Auftakt in die Outlet-City Metzingen, von Reutlingen her kommend. Der auf dem Baugrundstück stehende sehr dominant und groß gewachsene, über eine Pflanzbindung festgesetzte Walnussbaum wird auch weiterhin erhalten und in die vorgesehene Bebauung als besonderes Gestaltungselement integriert. Die netzartige Tragstruktur auf der Außenhaut korrespondiert mit dem bestehenden Walnussbaum. Vielfältige Aus- und Durchblicke und ein Wechsel von transparenten, lichtdurchlässigen und geschlossenen Öffnungen in der Netzstruktur setzen unterschiedliche Akzente. Die rückwärtige Außenwand zur benachbarten Wohnbebauung kann unter Erhalt der Netzstruktur überwiegend geschlossen ausgeführt werden, um Störungen zu vermeiden. Durch die winkelförmige Anordnung entsteht zusammen mit dem Gebäude Reutlinger Straße 48 – 54 ein kleiner Platz an der Reutlinger Straße der, entsprechend möbliert, zum Verweilen einladen soll. Die Anlieferung erfolgt über den bestehenden Anlieferweg am benachbarten Park- und Geschäftsgebäude.

Art der baulichen Nutzung

Der Einbezug von Einzelhandelsbetrieben in dem Mischgebiet entspricht den Änderungsvorschlägen für den GEP 2010 und ist ,unterhalb der Großflächigkeit liegend (< 800 m² Verkaufsfläche) dort zulässig.

Der Investor hat große Teile des Firmenareals ehemals Fa. Melchinger Neuhausen erworben und beabsichtigt die dort an der Ermsstraße in Neuhausen genehmigten ca. 420 m² Verkaufsflächen für Lederwaren (Kleidung, Schuhe, Accessoires) in dieses neue Gebäude zu übertragen. Mit der Verlagerung dieser baurechtlich genehmigten Verkaufsfläche wird keine zusätzliche Verkaufsfläche in Metzingen geschaffen, da es sich nur um eine Standortverlagerung genehmigter Verkaufsflächen handelt. Die Bedingungen des in den Jahren 2004/05 durchgeführten Raumordnungsverfahrens sind eingehalten.

Als Kompensation für die Verlagerung innenstadtrelevanter Nutzung auf das Grundstück Flst. 3039/2 (Reutlinger Straße 56) entfällt dieses Recht für die Flurstücke 1277 und 1277/1 (Ermsstr. 25) in Metzingen Neuhausen.

Anlage: Entwurfsplanung Büro Riehle + Partner, Reutlingen