Stadt Metzingen

Bebauungsplan „Im Wasser“
und Örtliche Bauvorschriften,
Gemarkung Metzingen
Entwurf, Fassung vom 03.12.2020



IV. Begründung

Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Metzingen verzeichnet eine ungebrochene Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Da in den bestehenden Gewerbegebieten potenzielle Bauflächen gerade für Unternehmen kleinerer oder mittlerer Größe kaum noch vorhanden sind und somit der Bedarf nicht mehr befriedigt werden kann, sieht sich die Stadt Metzingen dazu veranlasst, neues gewerbliches Bauland im Außenbereich zu erschließen. In diesem Zusammenhang stehen zwei Gewerbestandorte im Fokus: Das Neubaugebiet „Braike-Wangen Teil 2“, in östlicher Verlängerung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Braike-Wangen Teil 1 auf der Gemarkung Neuhausen und das Neubaugebiet „Im Wasser“ im Anschluss an die Gewerbegebiete Längenfeld und Friedrich-Münzinger-Straße / Lise-Meitner-Straße auf Metzinger Gemarkung. In diesen beiden Gebieten besteht die Möglichkeit, Gewerbeflächen anzubieten, die den Bedürfnissen kleinerer Betriebe bzw. Unternehmen mittlerer Größe gerecht werden. Zudem befinden sich beide Standorte in landschaftsräumlich attraktiver Lage und verfügen über eine verkehrlich sehr vorteilhafte Anbindung.

Im Hinblick auf den hier geplanten Standort „Im Wasser“ ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, das sich in die sensible landschaftsräumliche Situation zwischen der Erms mit ihrer reichhaltigen Ufervegetation im Westen und dem Steilhang mit seinen Streuobstbeständen und kleinteilig parzellierten Kleingärten im Osten einfügt. Um einen angemessenen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Längenfeld und der freien Landschaft zu erreichen, soll sich das Quartier in seiner städtebaulichen Gestalt an das Gewerbegebiet Friedrich-Münzinger-Straße / Lise-Meitner-Straße anlehnen, das sich auf der anderen Seite der Hexham-Allee (Nordtangente) befindet.

2. Plangebiet und Umgebung

Der Planstandort liegt im Metzinger Norden (Gewann „Wasser“) an der Nahtstelle zwischen bestehenden Gewerbegebieten und freiem Landschaftsraum.

Im Westen grenzt das Verfahrensgebiet an die Erms und ihre uferbegleitende Vegetationsstruktur. Jenseits des Flusses befinden sich das Umspannwerk Metzingen sowie das Gewerbegebiet Längenfeld. Im Süden schließt die Hexham-Allee als nördliches Teilstück des sogenannten Metzinger Tangenten-Vierecks zur Umfahrung der Kernstadt an, dahinter folgt das Gewerbegebiet Friedrich-Münzinger-Straße / Lise-Meitner-Straße. Im Osten geht das Plangebiet in den erwähnten Steilhang mit Kleingärten und Streuobstbeständen über. Dieser bildet quasi den Auftakt zur freien Landschaft. Im Norden, an der Wegeverbindung nach Riederich bzw. zum Lindenbachhof, liegen ein Lagerplatz, das alte Elektrizitätswerk (heute Jugendtreff Club Thing e. V.) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet setzt sich großteils aus landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zusammen. Im Südosten befindet sich eine größere Wiese, im Südwesten ein unbefestigter Parkplatz, der vor einigen Jahren für eine mittlerweile abgewanderte Firma angelegt wurde und derzeit nur sehr sporadisch genutzt wird. Zur Hexham-Allee hin mit ihren straßenbegleitenden Baumreihen und Wegetrassen wird das Gebiet durch Böschungen bzw. einen Wall abgegrenzt. In Nord-Süd-Richtung durchquert eine wichtige Wegeverbindung das Gebiet. Diese dient zur Erschließung des alten Elektrizitätswerks (heute Jugendtreff Club Thing e. V.) sowie zum Lindenbachhof. Zudem verläuft über diesen Weg eine wichtige Radwegetrasse, die insbesondere für Schüler eine zentrale Rolle spielt, aber auch touristisch von Bedeutung ist. Mehrere Schotter- und Graswege stellen die Anbindung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der hangseitigen Kleingärten sicher. Nördlich des überplanten Areales verlaufen in Ost-West-Richtung zwei Stromtrassen, darunter eine 110-kV-Leitung sowie eine 10-kV-Doppelfreileitung. Topografisch liegt das Terrain weitgehend eben; lediglich in südöstliche bzw. östliche Richtung macht sich bereits der Anstieg des angrenzenden Hanges bemerkbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 2,65 ha liegt im Gewann „Wasser“. Die Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die sich innerhalb dieses Verfahrensgebietes befinden und von der Planung betroffen sind, können der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden.

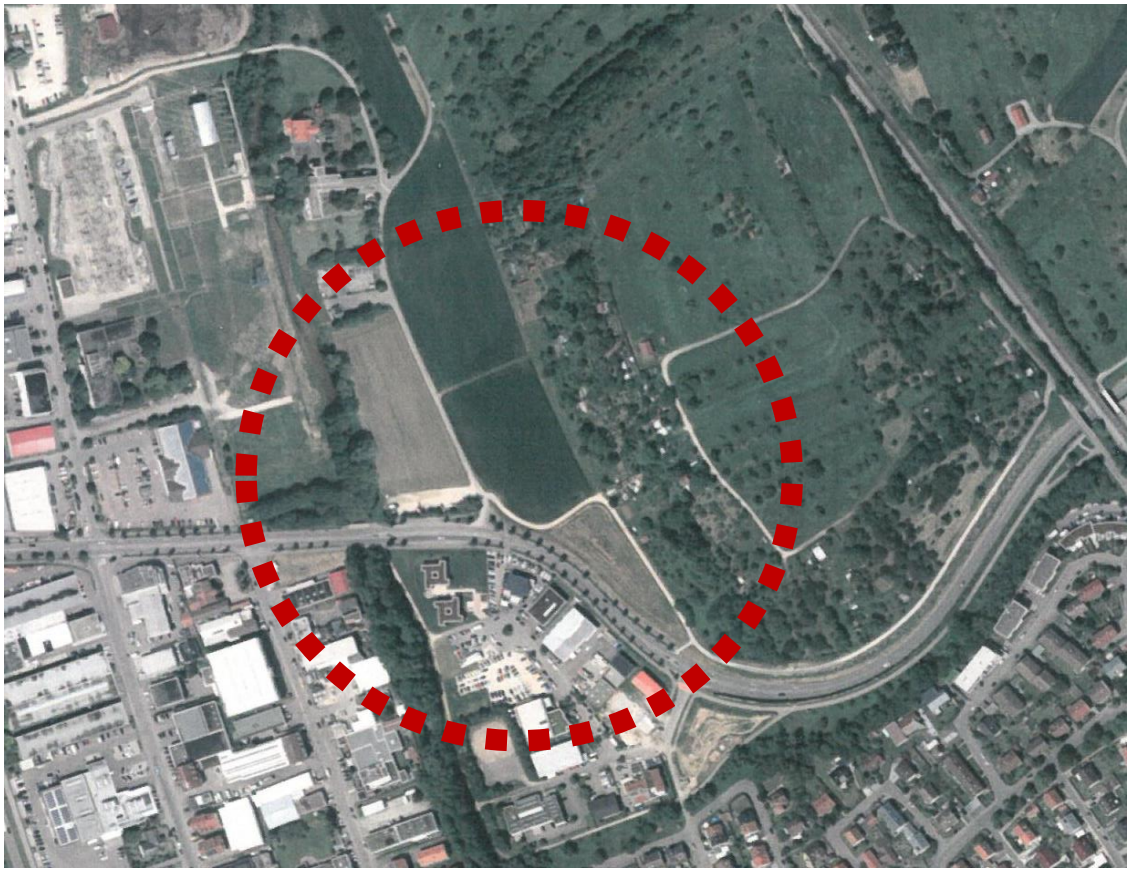


Abbildung 1: Übersicht zum Plangebiet und der Umgebung (unmaßstäblich)

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Aussagen des Regionalplans

Maßgeblich ist der rechtsgültige Regionalplan Neckar-Alb 2013 (öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg am 10.04.2015). Metzingen liegt innerhalb des Verdichtungsraumes der Europäischen Metropolregion Stuttgart und ist als Mittelzentrum eingestuft. Zudem befindet sich die Stadt in der Landesentwicklungsachse Reutlingen / Tübingen – Metzingen (– Nürtingen) und in der regionalen Entwicklungsachse Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (– Ehingen/Donau). Der Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit der Stadt Metzingen als zentralem Ort umfasst eine Fläche von 180,96 km² und 58.970 Einwohner (Stand: 31.12.11).

Der Regionalplan weist das Plangebiet in nachrichtlicher Übernahme als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) aus. Nachrichtlich übernommen wurden auch die südlich angrenzende Hexham-Allee (Nordtangente) als bestehende Straße für den regionalen Verkehr und die bestehende 110-kV-Hochspannungsfreileitung, die nördlich des überplanten Bereiches verläuft. Westlich des Plangebietes befindet sich die Erms; die östlich anschließenden Hangbereiche liegen in einem Regionalen Grünzug (Vorrangbereich).

Die geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ist mit den Aussagen des Regionalplans vereinbar.

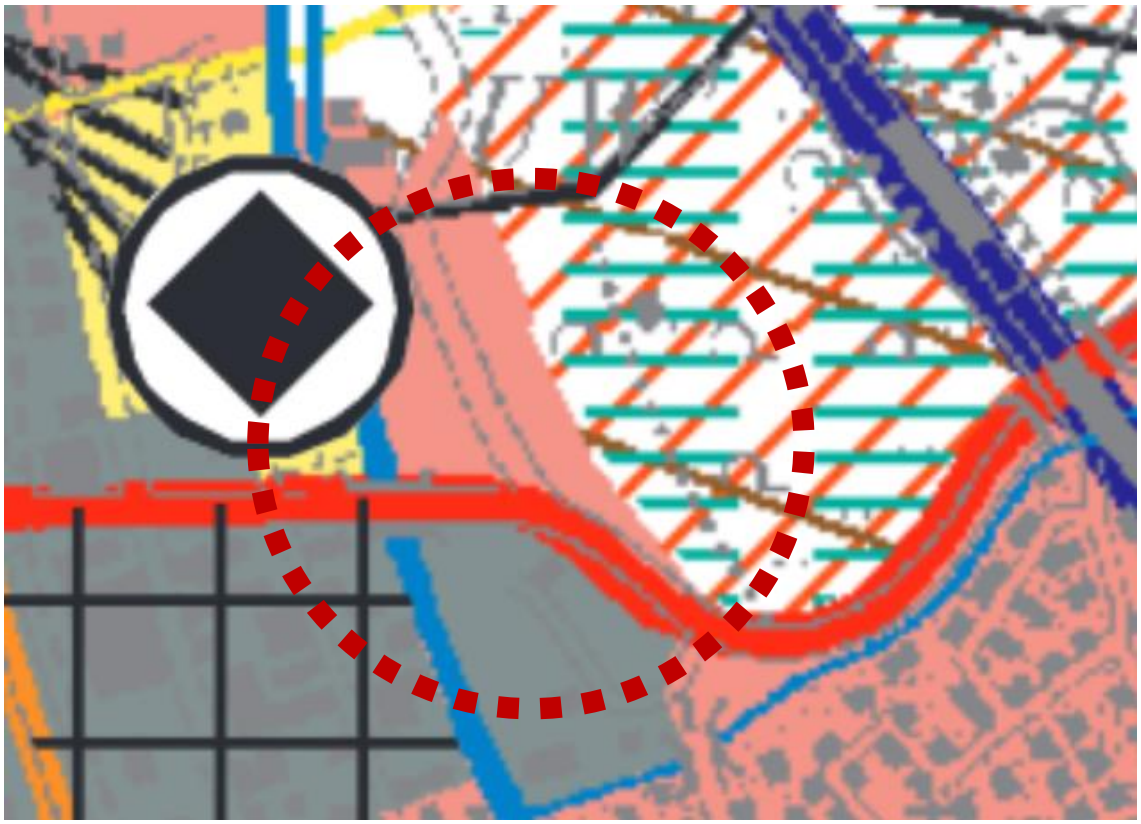


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (unmaßstäblich)

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich (8. Änderung, Stand 16.08.2017, bekannt gemacht am 13.01.2018) ist das Bebauungsplangebiet als vorhandenes Gewerbegebiet (GE) bzw. als vorhandene öffentliche Grünfläche eingetragen. Darüber hinaus verzeichnet der Flächennutzungsplan diverse Versorgungsleitungen (110-kV-und 10-kV-Doppelfreileitung nördlich des Plangebietes, eine unter der Wegetrasse verlaufende örtliche Wasserleitung, örtliche Abwasserleitungen im Bereich der Hexham-Allee). Eine Richtfunkstrecke, die sich annähernd über das ganze Verfahrensgebiet erstreckt und die Bebauungshöhe auf maximal 35 m - 40 m beschränkt, wurde nachrichtlich übernommen.

Gemäß der Planung wird angestrebt, das Verfahrensgebiet als Gewerbegebiet zu entwickeln. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

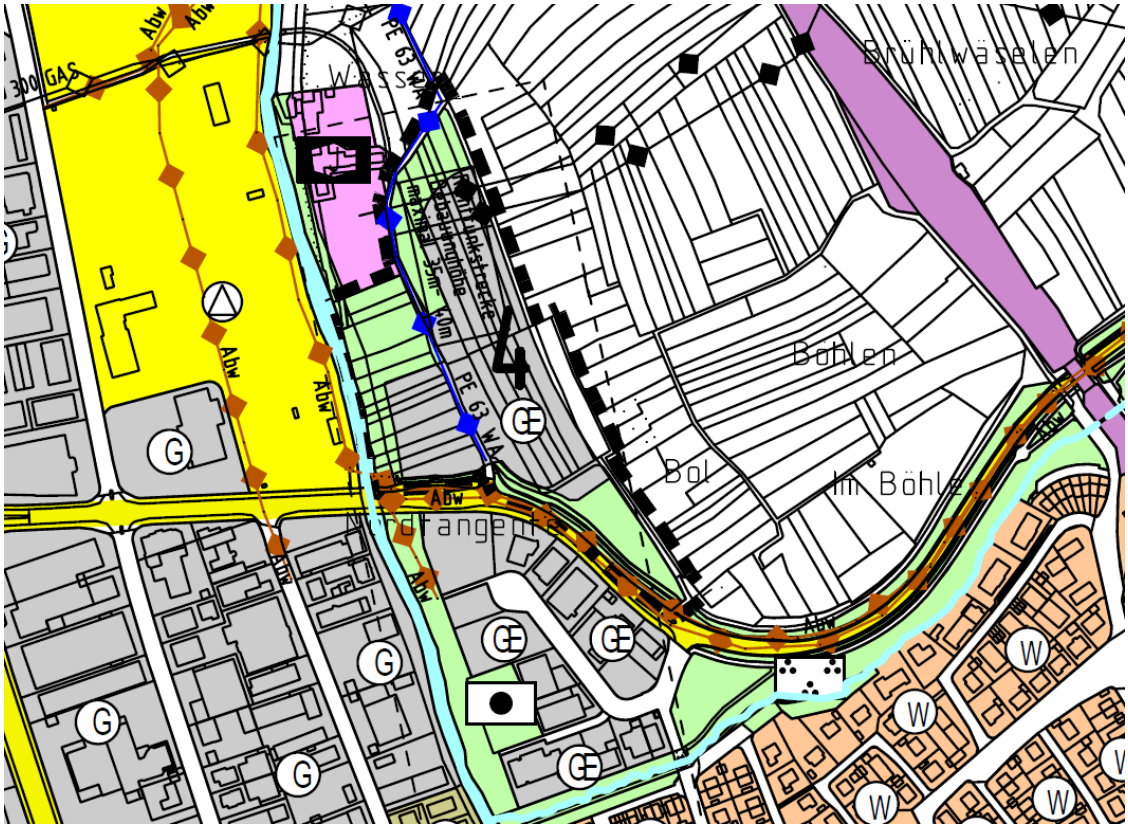


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

4. Bestehende Bebauungspläne

4.1 Bebauungsplan „Nordtangente“ (rechtskräftig seit dem 22. August 1996)

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes „Im Wasser“ überschneidet sich im südlichen Randbereich mit dem Bebauungsplan „Nordtangente“.

Dieser fasst für den überdeckten Teilbereich insbesondere Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Hexham-Allee (Nordtangente), darunter Straßenbegleitgrün, Pflanzgebote, Geländemodellierungen, freizuhaltende Sichtflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und eine parallel zur Straße verlaufende Wegeverbindung (teils als kombinierter Geh- / Radweg) mit Übergängen über die Fahrbahn. Darüber hinaus sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und es ist eine Wegeverbindung entlang des Ermsufers angedeutet.

Bezogen auf die überdeckte Fläche finden sich einige Aussagen des Bebauungsplanes „Nordtangente“ in ihren Grundzügen im Bebauungsplan „Im Wasser“ wieder. Unabhängig davon treten jedoch mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans in diesem überlagerten Teilbereich die Regelungen des Bebauungsplanes „Nordtangente“ außer Kraft und werden durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Im Wasser“ ersetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nordtangente“ (unmaßstäblich)

4.2 Bebauungsplan „Wasser – Dauerkleingartenanlage“ (rechtskräftig seit dem 16. Dezember 1993)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Wasser“ überlagert einen wesentlichen Teil des Bebauungsplan „Wasser – Dauerkleingartenanlage“.

Dieser setzt eine Nutzung als Dauerkleingärten (private Nutzung, Vereinsanlage) mit Parkplätzen und Pflanzgeboten fest. Zudem wurden Erschließungswege westlich (bestehender Fahrweg) und östlich (entlang des Hangfußes) der Kleingartenanlage sowie die querenden Freileitungen planungsrechtlich gesichert.

Die in dem Bebauungsplan vorgesehene Kleingartenanlage wurde nie realisiert. Aufgrund einer gewandelten Ausgangslage und der daraus resultierenden veränderten Planungsabsichten für diesen Standort kann dem Inhalt des alten Bebauungsplans nicht mehr entsprochen werden. Der vorliegende Bebauungsplan „Im Wasser“ überlagert nur den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Wasser – Dauerkleingartenanlage“, womit in diesem Gebiet ein neues Planungsrecht gelten wird. Der nördliche Teilbereich ist von der Überplanung nicht betroffen, sodass hier der Bebauungsplan „Wasser – Dauerkleingartenanlage“ weiter seine Rechtsgültigkeit behält. Vereinzelte Grundideen der alten Planung lassen sich in veränderter Form in der neuen Planung noch ablesen.



Abbildung 5: Bebauungsplan „Wasser–Dauerkleingartenanlage“ (unmaßstäblich)

5. Grundsätzliches zur Planung

In dem überplanten Gebiet soll neues gewerbliches Bauland erschlossen werden. Im Hinblick auf die Lage des Quartiers an der Nahtstelle zwischen Gewerbegebieten und freiem Landschaftsraum bzw. der besonderen stadt- und landschaftsräumlichen Situation zwischen der Erms und den streuobstbestandenen Kleingärten in Hanglage lassen sich besondere Anforderungen an eine verträgliche Einbindung ableiten. Aus diesem Grund wird ein besonderes Augenmerk auf eine hohe städtebauliche Qualität gelegt. Gleichzeitig bietet sich hier auch die Chance, den etablierten Gewerbestandort im Norden von Metzingen angemessen weiterzuentwickeln und dabei den Siedlungskörper an dieser Stelle zu arrondieren. Durch das neue Gewerbegebiet „Im Wasser“ soll insbesondere kleineren bis mittelgroßen Gewerbebetrieben (beispielsweise Unternehmen aus der Informationstechnologie oder dem Handwerk) Bauland angeboten werden. Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur dient als Referenz das südlich benachbarte Gewerbegebiet im Bereich Friedrich-Münzinger-Straße / Lise-Meitner-Straße.

Das Gewerbegebiet erhält einen Anschluss an die Hexham-Allee. Diese ist als sogenannte Nordtangente ein Teilstück des Metzinger „Tangenten-Vierecks“ zur Umfahrung der Kernstadt und stellt die Verbindungen zu den Bundesstraßen B 312 (Stuttgart – Reutlingen) und B 313 (Nürtingen – Reutlingen) her. Indirekt existiert über diese beiden Bundesstraßen auch eine Verbindung zur B 28 (Reutlingen – Ulm). Somit ist eine vorteilhafte Anbindung an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Darüber hinaus wird der Planstandort von einer Radwegeverbindung durchzogen, die für den Radverkehr eine wichtige Rolle spielt. Diese wird in das Gesamtkonzept integriert und sorgt so dafür, dass das Quartier auch in das Radverkehrsnetz optimal eingebunden ist. Durch die Nähe zu zwei Bushaltestellen ist zudem der ÖPNV fußläufig erreichbar. Die dort verkehrenden Linien stellen Anschlüsse an den Metzinger Hauptbahnhof sowie nach Reutlingen und in umliegende Ortschaften her.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal des Plangebietes ist seine attraktive Lage am Stadtrand mit unmittelbaren Bezügen zur umgebenden Landschaft. Das naturnahe Ermsufer und ausgedehnte Streuobstwiesen fassen das Quartier auf zwei Seiten ein und bieten damit einen gesteigerten Erholungswert für Beschäftigte und Besucher der angesiedelten Unternehmen. Bestehende Grünstrukturen im Plangebiet wie das Ermsufer, die Böschungen, Wälle und Bäume entlang der Hexham-Allee sowie die gewachsenen Streuobstbestände am Hangfuß bleiben erhalten und werden durch zahlreiche Begrünungen ergänzt. Dadurch wird die gebotene Eingliederung in den landschafts- und stadträumlichen Kontext erreicht und ein Beitrag zur Minimierung planbedingter Eingriffe geleistet. Die aufgrund der Baulandausweisung im Außenbereich erforderlichen Ausgleichsflächen können allesamt im Verfahrensgebiet selbst bereitgestellt werden und setzen ihrerseits weitere gestalterische und ökologische Akzente. Insgesamt entsteht somit ein hochwertiges Gewerbegebiet, das hinsichtlich Gestaltqualität und Nachhaltigkeit Maßstäbe setzt.



Abbildung 6: Bebauungsplan „Im Wasser“ (unmaßstäblich)

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem im Grunde genommen neben Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen oder öffentliche Betrieben nur Bürogebäude zulässig sind. Hintergrund dieser Beschränkung ist die Tatsache, dass Metzingen einerseits über kaum noch nennenswerte Flächenreserven für gewerbliches Bauland verfügt und andererseits ein ungebrochener Ansiedlungsdruck von kleineren bis mittelgroßen Unternehmen vorherrscht. Dabei handelt es sich in erster Linie um Betriebe aus dem IT- Sektor und dem Handwerk. Diesen Gewerbetreibenden soll hier ganz konkret die Option auf einen passenden Standort eröffnet werden. Darüber hinaus dient die Auswahl zulässiger Nutzungen dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln, in dem nur Nutzungen zulässig sind, die mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar und im Hinblick auf die Größe und Lage des Standortes angemessen sind.
Nutzungen, für die sich an anderer Stelle geeignetere Standorte finden lassen (Geschäfts-und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) oder solche, die den Charakter des Quartiers negativ beeinflussen können (Bordellbetriebe usw., Vergnügungsstätten, Asphaltmischanlagen) sind unzulässig. Basierend auf den Vorstellungen des Geschäftsflächen-Entwicklungsplanes (GEP) der Stadt Metzingen und der darin enthaltenen Steuerung von Dienstleistungs- und Handelsschwerpunkten werden im vorliegenden Plangebiet z. B. Verkaufsstätten, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe ausgeschlossen. Damit kann verhindert werden, dass bestehenden Geschäftslagen, zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen Nachteile entstehen. Tankstellen sind aufgrund der nicht unerheblichen Gefahren und Risiken ebenfalls unzulässig. Der Ausschluss jedweder Wohnnutzung, konkret von betriebsbezogenem Wohnen, soll sicherstellen, dass die äußerst knappen und sehr kostbaren gewerblichen Entwicklungsflächen auch uneingeschränkt für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stehen und unsachgemäße Wohnnutzungen unterbunden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,7), zur Geschossflächenzahl (1,4), zur Zahl der Vollgeschosse (II zzgl. ein um mindestens 1 m zurückversetztes Staffeldachgeschoss) sowie zur Höhe baulicher Anlagen (maximal 10 m) wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Technisch notwendige Vorrichtungen bzw. solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- / Photovoltaikanlagen) dürfen die maximale Bauhöhe geringfügig überschreiten, sind aber vom Dachrand zurückzuversetzen. Als Bezugspunkte für die Bauhöhe gelten die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Gebäudeoberkante (OK). Diese Maßgaben ermöglichen eine flexible Ausnutzung der Grundstücke und verhindern zugleich Beeinträchtigungen des Quartiersbildes und der Umgebung durch überdimensionierte Baustrukturen. So wird ein stimmiger Übergang zur freien Landschaft erreicht.

6.3 Bauweise

Die Bestimmungen geben hier eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von höchstens 50 m vor.

Dadurch lässt sich eine aufgelockerte Bebauung erreichen, die unter Bezugnahme auf die städtebauliche Struktur im Gewerbegebiet Friedrich-Münzinger-Straße / Lise-Meitner-Straße im diesem stadträumlichen Übergangsbereich zwischen dem Siedlungs- und dem Landschaftsraum vermittelt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis 5 m Breite dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn ein Grenzabstand zu Nachbargrundstücken von 2 m gewahrt bleibt.

Die Baufenster wie auch der Zuschnitt der Baufelder ermöglichen weitreichende Flexibilität in der Grundstücksnutzung und schaffen passende Bedingungen für kleinere bis mittelgroße Unternehmen. Das Einrücken von den Grundstücksgrenzen sorgt für den nötigen Abstand zu den Frei- und Verkehrsflächen. Hier können gestalterische bzw. ökologische Maßnahmen wie Pflanzstreifen ihre Wirkung entfalten. Die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum bei der Gliederung von Gebäuden.

6.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ist im Plangebiet nur innerhalb der Baufenster möglich; offene Stellplätze können dagegen auch außerhalb dieser errichtet werden, solange Pflanzgebote nicht entgegenstehen und die Parkplätze um mindestens 5 m von öffentlichen Verkehrsflächen eingerückt sind.

Damit soll – vergleichbar den Bestimmungen für Nebenanlagen – bezweckt werden, dass bauliche Unterstände für Kraftfahrzeuge auf die überbaubare Grundstücksflächen beschränkt bleiben somit das Quartiers- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Bei offenen Parkplätzen wird hier zugunsten einer flexiblen Grundstücksausnutzung mehr Spielraum eingeräumt. Flächen, für die Pflanzgebote vorgesehen sind, stehen aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten für die Herstellung offener Stellplätze nicht zur Verfügung. Durch das Einrücken vom öffentlichen Straßenraum bleibt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewahrt.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb dieser sind Nebenanlagen allerdings bis auf wenige Ausnahmen wie Fahrradabstellplätze, Anlagen im Zusammenhang mit der Erzeugung bzw. Nutzung regenerativer Energien und Einrichtungen zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlagswasser ausgeschlossen. Pflanzgebote sind trotz möglicher Grenzbebauung zu berücksichtigen.

Hier wird – ähnlich den Bestimmungen für Fahrzeugunterstände – das Ziel verfolgt, dass das Quartiers- und Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird und Nebenanlagen in den überbaubaren Grundstücksteilen untergebracht werden. Die ausdrücklich erwähnten Nebenanlagen stellen Ausnahmen dar und sind auch außerhalb der Baufelder zugelassen, da es sich dabei um untergeordnete Anlagen mit besonderer Relevanz für die Grundstücksnutzung handelt.
So erleichtern Fahrradabstellplätze im Hinblick auf einen umweltfreundlichen Verkehr die Bedingungen für Radfahrer und fördern insgesamt die Rolle des Radverkehrs. Anlagen im Zusammenhang mit der Erzeugung bzw. Nutzung regenerativer Energien tragen zum Klimaschutz bei und fördern so im kleinen Maßstab die Energiewende. Einrichtungen zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlagswasser schaffen Möglichkeiten zur umweltbewussten Verwendung von solchem und dienen somit auch der Schonung natürlicher Ressourcen. Mit Pflanzgeboten belegte Flächen stehen für Nebenanlagen nicht zur Verfügung, da die Pflanzstreifen gestalterisch und ökologisch von Nutzen sind.

6.7 Verkehrliche Erschließungsstruktur

Das Gewerbegebiet wird über die bereits vorhandene Einmündung an der Hexham-Allee (Nordtangente) an das bestehende Straßennetz angebunden. Eine Stichstraße mit Wendeschleife erschließt die gewerblichen Baufelder; diese wird mit beidseitigen Parkmöglichkeiten, einseitigem Fuß- / Gehweg und Bauminseln ausgebildet und so ihrem Nutzungsanspruch als Gewerbestraße gerecht. Die öffentlichen Parkierungsflächen dienen dabei Besuchern bzw. Kunden zum Abstellen der Fahrzeuge, während die straßenbegleitenden Grünflächen für eine ökologische Ausgleichswirkung und eine Aufwertung des Straßenbildes sorgen. Der Straßenraum entlang der Hexham-Allee inkl. der Wege, Böschungen, Grünflächen und Fahrbahnquerungen bleibt weitestgehend unverändert. Hier wird lediglich der Fußweg von der Ermsbrücke bis hinter die Einmündung der neuen Gewerbestraße zum Fuß- und Radweg. Im weiteren Verlauf entlang der Hexham-Allee bleibt der Fußweg unverändert. Die Wegebeziehungen im Plangebiet bleiben prinzipiell erhalten und werden im Zuge der Planung bedarfsgerecht angepasst bzw. in das Plankonzept integriert. Dazu zählen die Anbindung des alten Elektrizitätswerks (Club Thing e. V.) und zum Lindenbachhof sowie die Zufahrtsmöglichkeiten zu den hangseitigen Kleingärten. Der nicht nur für Schüler wichtige Radweg von und nach Riederich behält ebenfalls Beschaffenheit und Streckenverlauf annähernd bei und wird lediglich das kurze Stück über die Fahrbahn der Erschließungstraße geführt.
Insgesamt geht es darum, die bestehenden Zuwegungen zu berücksichtigen, in das Plankonzept einzubauen und das neue Quartier mit dem umgebenden Erschließungsnetz zu verzahnen.

Die Einteilung des Straßen- und Wegesystems erfolgte in fünf Hierarchien. Dabei ist die Stichstraße mit Wendeschleife und Parkierungsstreifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, während die Wege in vier Kategorien unterteilt sind: Fußwege, Rad- und Fußwege, Rad- und Fußwege mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie landwirtschaftliche Wege.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz wird durch die Bushaltestellen „Gutenbergstraße Mitte“ (Entfernung ca. 280 m Luftlinie) sowie „Längenfeld“ (Entfernung ca. 420 m Luftlinie) sichergestellt. Beide Haltestellen liegen im Gewerbegebiet Längenfeld, in südwestlicher bzw. nordwestlicher Richtung vom Plangebiet, und sind fußläufig gut erreichbar. Sie werden jeweils durch die Regionalbuslinie 197 sowie die Stadtbuslinien 201 und 203 bedient. Von hier bestehen Verbindungen in die Innenstadt und zum Bahnhof Metzingen, in den Stadtbezirk Neugreuth, den Stadtteil Glems sowie nach Mittelstadt, Neckartenzlingen und Reutlingen.

6.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung sind Bereiche festgesetzt, entlang derer Ein- und Ausfahrten unzulässig sind. Hier dürfen keine Anbindungen an benachbarte öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.

Damit wird erreicht, dass keine Grundstücks- oder Stellplatzzufahrten zur stark befahrenen Hexham-Allee oder anderen öffentlichen Wegen errichtet werden. Dies ist insofern von Bedeutung, da die Gestaltqualität des Quartiers sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflusst werden sollen. Außerdem bleiben so die bestehenden Grünräume an den Böschungen zur Hexham-Allee unverändert erhalten.

6.9 Grünordnung

Zwei Zielrichtungen kennzeichnen die Grünordnungsplanung – auf der einen Seite Pflanzbindungen zum Erhalt schützenswerter Grünzäsuren, auf der anderen Seite gestalterisch und ökologisch wertvolle Pflanzgebote im Sinne einer Bestandsergänzung und zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

Als Pflanzbindungen setzt der Bebauungsplan die als Biotop geschützte Ufervegetation der Erms, die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Hexham-Allee und die Obstbäume am Hangfuß im Osten des Plangebiets fest.
Als Pflanzgebote sind Flächen als Extensivgrünland (Typ Magerwiese), Pflanzstreifen an den Außengrenzen der Baufelder als gehölzartenreiche Feldhecken sowie Verkehrsgrün mit Straßenbäumen vorgesehen. Sämtlich Pflanzbindungen und Pflanzgebote müssen erhalten, sachgerecht gepflegt und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden.

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, im Hinblick auf die besondere stadträumliche Lage des Gewerbegebietes zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu vermitteln und einen stimmigen Übergang herzustellen. Darüber hinaus gilt es, das Kleinklima zu verbessern und zum Schutz der biologischen

Vielfalt beizutragen. Ökologisch wertvolle und das Quartiersbild prägende Grünzonen wie die Ufervegetation der Erms, das Straßenbegleitgrün entlang der Hexham-Allee sowie die Streuobstbestände am östlichen Gebietsrand sollen gesichert werden und so ihre Funktion weiterhin erfüllen können. Ergänzend dazu bereichern Maßnahmen wie die Extensivierung von Wiesenflächen, die Herstellung neuer Grünflächen oder das Anpflanzen von heimischen Gehölzen die natürliche Wertigkeit und fördern die Entstehung neuer Lebensräume.

Ein zentraler Baustein ist die Begrünung der Dächer und der Fassaden. Beide dienen dem Umweltschutz und der Anpassung an den Klimawandel, regulieren die sommerliche Aufheizung und winterliche Wärmeabstrahlung und stellen wertvolle Lebensräume für Insekten und Vögel zur Verfügung. Zudem wirken sie optisch attraktiv und tragen zur Gestaltqualität des Quartiers bei. Darüber hinaus dienen Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Dachflächenwasser, dem Schutz der Dachabdichtung und verlängern die Lebensdauer der Dächer.

Die Grünordnungsplanung im Sinne einer landschaftspflegerischen Begleitplanung versteht sich auch als ein integraler Bestandteil der Umweltprüfung und wird mit dem Umweltbericht erarbeitet, der als eigenständiger Teil dieser Begründung beigefügt ist. Festsetzungen einschließlich der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen als integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

6.10 Umweltschutz

Mit Hilfe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt es, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und vermeidbare Belastungen für die Umwelt auszuschließen.

Zu diesen zählen Vermeidungsmaßnahmen wie die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode, das Schonen von Gehölzbeständen während der Bauzeit, die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß, die naturnahe Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers, eine umweltfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen gegen Vogelschlag.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, Tiere und Pflanzen in der Brut- und Vegetationszeit sowie während laufender Bauarbeiten zu schützen und die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Mit Hilfe eines nachhaltigen Bewirtschaftungskonzeptes von anfallendem Niederschlagswasser lassen sich die Abwassersysteme entlasten und das Wasser wieder dem Wasserkreislauf zuführen. Diesem Ziel dient auch die Ableitung des Regenwasserkanals in die Erms über eine offen mäandrierende, begrünte und flach abgeböschten Entwässerungsmulde. Durch eine Separierung des verunreinigten Abwassers können Konflikte vermieden werden. Das Dachflächenwasser soll im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit natürlichen Ressourcen in Zisternen gesammelt und wiederverwendet werden. Mit Hilfe umwelt- und insektenverträglicher Leuchtmittel (z. B. LED- oder Natriumdampflampen) können nachtaktive Insekten geschützt werden. Die Maßnahmen zum Schlagschutz sind erforderlich, da eine hohe Nutzungsfrequenz durch gebietsquerende Vögel festzustellen war.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei klassischen Bebauungsplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und gemäß der Anlage 1 des Baugesetzbuches in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Der dieser Begründung als selbständige Anlage beigefügte Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liefert eine umfassende und detaillierte Bilanzierung der vom Eingriff erheblich betroffenen Umweltaspekte / Schutzgüter und stellt diesen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Die verschiedenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wirken sich unmittelbar auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus. Das Maßnahmenpaket umfasst eine umweltfreundliche Niederschlagsbewirtschaftung, die Beschränkung der Bodenversiegelung und Maßnahmen zum Schutz von Pflanzen und Tieren.

Die Zuordnungsfestsetzung bzgl. der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ist Grundlage für die Abrechnung nach der Kostenerstattungssatzung der Stadt Metzingen (Bekanntmachung: 29.04.2011).
Im Plangebiet selbst stehen umfangreiche Freiräume zur Verfügung, die als Ausgleichsflächen herangezogen werden können und auf denen sich sämtliche, durch den planbedingten Eingriff notwendige Ausgleichsmaßnahmen umsetzen lassen. Als Ausgleichsmaßnahmen dienen die Umwandlung von Ackerland in Magerwiesen, die Extensivierung einer Wiesenfläche sowie Dachbegrünungen.

6.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen beziehen sich auf die Dach- und die Fassadengestaltung. Zulässig sind Flachdächer (FD) bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5°). Technisch erforderliche Dachaufbauten dürfen höchstens 10 % der Dachfläche bedecken. Dachbegrünungen und solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- / Photovoltaikanlagen) sind auf Dächern allgemein zulässig, wobei Aufständerung beschränkt sind. Andere Dachaufbauten sind generell unzulässig. Fassadenverkleidungen dürfen keine blendenden, glänzenden oder spiegelnden Materialien enthalten. Grelle Farben und größere zusammenhängende Glasflächen sind nicht zulässig.

Diese Festlegungen werden vorwiegend aus gestalterischen Gründen getroffen. Es geht um das harmonische Einfügen des Gewerbegebietes in den sensiblen stadträumlichen Kontext am Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und darum, einen ruhigen und stimmigen Quartierseindruck zu vermitteln. Durch den Verzicht auf blendende, glänzende und spiegelnde Fassadenverkleidungen, größere zusammenhängende Glasflächen sowie grelle Farbgebungen lassen sich optische Irritationen vermeiden und möglichem Vogelschlag kann vorgebeugt werden. Wegen des ökologischen und technischen Wertes von Gründächern und zur Förderung des Klimaschutzes und der Energiewende sind neben technisch notwendigen Dachaufbauten auch Dachbegrünungen und solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- / Photovoltaikanlagen) zulässig.

6.12 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen innerhalb der privaten Grundstücke sollen als Grünflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt bzw. gärtnerisch gestaltet und auf Dauer erhalten und gepflegt werden. Ausgenommen hiervon sind die zur angemessenen Grundstücksnutzung erforderlichen befestigten Flächen wie z. B. Zufahrten, Zugänge oder andere Platzflächen. Nadelgehölzhecken (z. B. Fichten oder Thuja) sind nicht erlaubt.

Ziel ist auch hier, Rücksicht auf die stadt- und landschaftsräumliche Situation zu nehmen und ein attraktives und wertvolles Gestaltbild des Quartiers zu sichern. Darüber hinaus verbessern diese Maßnahmen das Kleinklima, steigern die Biodiversität und reduzieren versiegelte Flächen.

6.13 Einfriedungen

Zulässig sind sockelfreie Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Gitterzäunen aus Metall bis zu einer Höhe von zwei Metern. Zusätzlich muss eine Bodenfreiheit von 15 cm eingehalten werden. Einfriedungen in massiver Form wie beispielsweise Mauern sind nicht erlaubt.

Es geht darum, negative Auswirkungen auf das Gestaltbild des Straßenraumes zu verhindern sowie Grundstücksgrenzen optisch nicht zu stark als solche in Erscheinung treten zu lassen. Massive oder überdimensionierte Einfriedungen beeinträchtigen nicht selten das Straßen- oder sogar Quartiersbild. Zugleich sind jedoch auch sicherheitstechnische Aspekte angemessen zu berücksichtigen. Die Bodenfreiheit ermöglicht es Kleintieren, zwischen den einzelnen Bereichen und Parzellen im Plangebiet barrierefrei wechseln zu können.

6.14 Fahrradabstellplätze

Bei der Errichtung von Anlagen mit Zu- und Abfahrtsverkehr sind geeignete Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl bereitzustellen. Diese sind auf dem jeweiligen Grundstück leicht erreichbar und gut zugänglich anzubringen. Zugelassen sind Einrichtungen zum Schutz vor Diebstahl und Beschädigung sowie gegen Witterungseinflüsse, wenn sie dem Nutzungszweck entsprechen und keine sonstigen Festsetzungen oder Bestimmungen entgegenstehen. Die Herstellung der Fahrradabstellplätze muss bis zur Nutzungsaufnahme / Bezugsfertigkeit der betreffenden Anlagen erfolgen.

Gemäß den Vorgaben der Metzinger Radverkehrskommission soll der innerörtliche Radverkehr gefördert und so ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und damit zur innerörtlichen Verkehrsentlastung geleistet werden. Zudem stehen Aspekte wie der Lärmschutz und die Luftreinhaltung im Fokus. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen ist es zudem erforderlich, Vorsorge für die geeignete Unterbringung von Fahrrädern zu treffen. Um einer Beeinträchtigung des Quartiersbildes oder der Verkehrssicherheit durch „wild“ abgestellte

Fahrräder zuvorzukommen, sind geeignete Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Da diese die erhoffte Wirkung nur entfalten können, wenn sie auch genutzt werden, müssen sie benutzerfreundlich sein, sollten über eine komfortable Gestaltung verfügen sowie Überdachungen und entsprechende Sicherungssysteme enthalten. Bei bequemer Nutzung und leichter Zugänglichkeit können sie auch im Gebäudeinnern untergebracht werden.

6.15 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden die Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen zugrunde gelegt (hier Zone III Gewerbe- / Industriegebiete). Gemäß der Zielsetzung der Stadt Metzingen dürfen Werbeanlagen keine nachteiligen Einflüsse auf ihre Umgebung ausüben. Dabei erfolgt nach der Werbeanlagensatzung eine Untergliederung des Stadtgebietes in insgesamt vier Zonen mit jeweils zonenspezifisch zugeschnittenen Vorgaben.

Auch im Falle des geplanten Gewerbegebietes „Im Wasser“ spielen die Anforderungen an Werbeanlagen eine maßgebende Rolle. Insbesondere müssen solche Anlagen den spezifischen gestalterischen Anforderungen des Ortes sowie dem angestrebten, qualitativ hochwertigen Quartiersbild gerecht werden und dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die detaillierten Aussagen der Metzinger Werbeanlagensatzung auch auf dieses Gewerbegebiet übertragen.

6.16 Hochwasserschutz

Teile des Bebauungsplangebietes gelten als Überflutungsflächen bei einem 50- bzw. 100- jährigen Hochwasserereignis (HQ_{50} bzw. HQ_{100}) und sind somit festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Weitere Bereiche liegen innerhalb der durch Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) bedrohten Flächen. Zudem sind hochwasserbedingte Grundwasseranstiege nicht ausgeschlossen.
Die gesetzlichen Bestimmungen des Hochwasserschutzes werden umfassend berücksichtigt. Präventiv werden zur vorbeugenden Gefahren- und Schadensabwehr eine hochwasserangepasste und wasserdichte Bauweise angeraten.

6.17 Gewässerrandstreifen entlang der Erms

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gilt entlang Gewässern I. Ordnung außerorts ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite, gemessen ab Böschungsoberkante. In diesem Bereich sind die gesetzlichen Vorschriften des § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG zu beachten.
Hintergrund ist die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, die Sicherung des Wasserabflusses, die Speicherung des Wassers und die Reduzierung von Stoffeinträgen. Diese Bestimmungen sind auch während der Bauphasen zu berücksichtigen und Ufergehölze ggf. durch geeignete Vorrichtungen zu schützen.

7. Flächenbilanz

Art der Fläche	Fläche in m²	Fläche in %
Bauland		
gewerbliche Bauflächen *Grundstücksgrößen gemäß der geplanten Grundstücksgrenzen lt. Planzeichnung:* *2.118 m²; 2.028 m²; 2.099 m²; 1.808 m²; 2.531 m²*	10.584 m²	40 %
Bauland gesamt	**10.584 m²**	**40 %**
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche *Fahrbahn 952 m²* *Öffentliche Parkplätze 79 m²*	1.031 m²	4 %
landwirtschaftlicher Weg	1.417 m²	5 %
Rad- und Fußweg mit landwirtschaftlichem Verkehr	406 m²	2 %
Rad- und Fußweg	271 m²	1 %
Fußweg	540 m²	2 %
Verkehrsflächen gesamt	**3.665 m²**	**14 %**
Grünflächen		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen mit Pflanzbindung *davon Ausgleichsflächen* *Ausgleichsfläche A 1: 4.857 m²* *Ausgleichsfläche A 2: 1.426 m²* *Ausgleichsfläche A 3: 2.168 m²*	9.792 m²	37 %
Straßenbegleitgrün, Verkehrsgrün	1.207 m²	4 %
Sonstige Grünflächen (Wall, Böschungen)	1.326 m²	5 %
Grünflächen gesamt	**12.325 m²**	**46 %**
Geltungsbereich des Bebauungsplans	**26.574 m²**	**100 %**