Stadt Metzingen

Gemarkung Metzingen

Landkreis Reutlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Reutlinger Straße 74“

Begründung
ENTWURF

Aufgestellt:

Pfullingen, den 05.05.2021

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Reutlinger Straße 74“
Stadt Metzingen, Landkreis Reutlingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Geplant ist eine Neubebauung zweier Grundstücke am Süd-West-Rand der Metzinger Innenstadt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2879/1 und 2879/2 an der Reutlinger Straße und somit insgesamt eine Fläche von knapp 0,2 ha. Beide Grundstücke weisen ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential auf: Schließlich sind beide derzeit ungenutzt.

In Metzingen herrscht in allen Preissegmenten eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Daher beabsichtigt die Stadt auf dem Plangebiet zusätzlichen, innenstadtnahen Wohnraum zu ermöglichen. Geplant ist ein Gebäudekomplex mit 38 Wohneinheiten. Dabei soll auch die kürzlich in Kraft getretene Sozialquote (Beschluss vom 02.07.2020) zum Tragen kommen, wonach die Kaltmiete bei mehrgeschossigen Neubauten für mindestens 25 % der über alle Geschosse verteilten Fläche 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss. Somit kann ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet werden.

Dem Vorhaben steht allerdings aktuell geltendes Planrecht entgegen. Bislang wurde für den Standort kein Bebauungsplan aufgestellt; die Bebauung hat sich somit nach bisheriger Maßgabe in den Zusammenhang des bebauten Innenbereichs einzufügen (§ 34 BauGB). Dies wird einerseits durch die Topographie und andererseits durch die heterogene Bebauungsstruktur der Umgebung erschwert (s. Teil A, Kap. 3); die geplante Bebauung soll daher konkret gesteuert werden. Aufgrund dieser Ausgangslage wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Reutlinger Straße 74“ notwendig.

Durch das Vorhaben der Innenentwicklung entstehen zusätzlicher Wohnraum in Innenstadtnähe und insbesondere auch günstige Mietwohnungen. Angesichts der Wohnraumknappheit stellt die Planung somit einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dar, gewährleistet die hierfür notwendige Nutzungsintensität und verfolgt gleichzeitig die Planungsmaxime der Nachverdichtung bzw. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung des Standortes und zusätzlichen innenstadtnahen Wohnraum geschaffen sowie die Durchmischung von Bevölkerungsstrukturen gefördert werden.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Ziel dient, die innerörtliche Wohnfunktion zu stärken, innerörtliche Potentialflächen zu aktivieren (Nachverdichtung und Innenentwicklung) und somit indirekt auch die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha, womit der kritische Schwellenwert von 2,0 ha überbaubare Grundstücksfläche, welcher eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. §13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB nach sich ziehen würde, nicht erreicht wird. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird
- von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) entfallen.

1.4 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan nach §12 BauGB

Da das Vorhaben in der Planung schon weit gediehen ist und genau in dieser Form realisiert werden soll, wird zur Umsetzung das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gewählt. Ein solcher vorhabenbezogener Bebauungsplan gibt allen Beteiligten mehr Planungssicherheit.

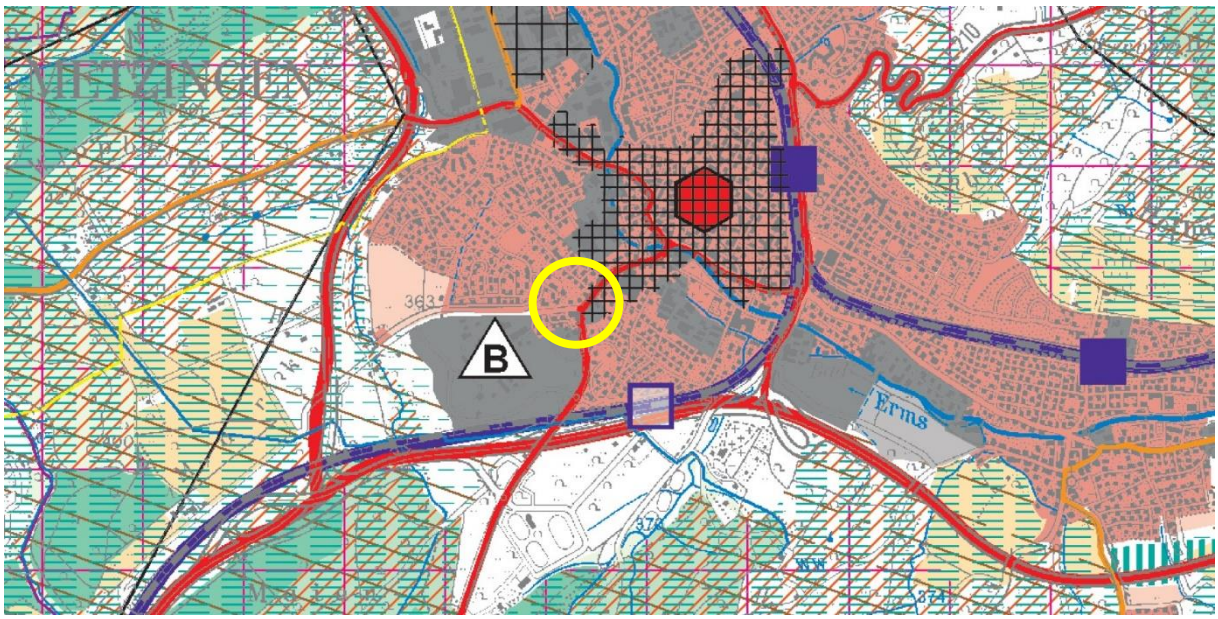
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird also ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und als Satzung beschlossen. Bestandteile der Satzung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Textteil sowie Planteil mit Abgrenzung des Geltungsbereichs) selbst und ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne

des § 12 BauGB, welcher die näheren Einzelheiten der Bebauung des Plangebiets regelt. Zur Sicherung bzw. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Reutlinger Straße 74“ schließen die Stadt Metzingen und der Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

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 Landessentwicklungsachse 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 180,88 km² und 59.832 Einwohner (Stand: 31.12.18).
Das Plangebiet ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) bezeichnet und grenzt westlich an den Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Zentralörtlicher Versorgungskern VGR) in Metzingen an. Neben den dortigen Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe befindet sich süd-östlich des Plangebiets auch eine größere zusammenhängende Fläche. Das Plangebiet liegt somit im Übergangsbereich von Wohnen und Gewerbe.

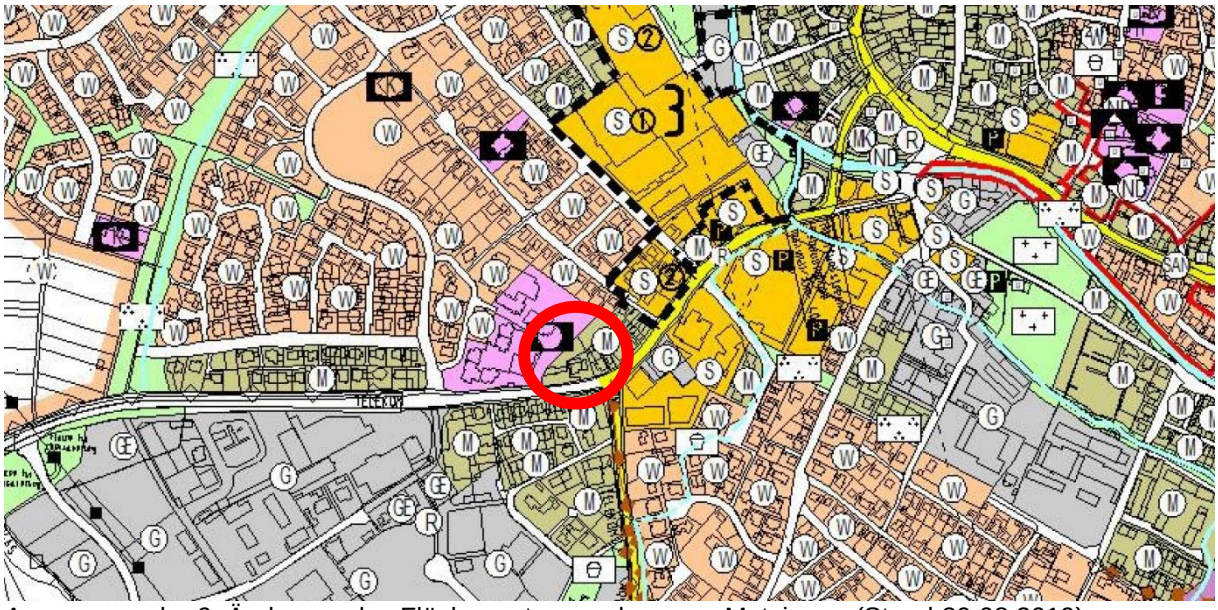


Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, Raumnutzungskarte, Satzungsbeschluss 26.11.2013

2.2 Aussagen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich (9. Änderung, Stand 20.08.2019, bekannt gemacht am 12.12.2020) ist das Plangebiet als Teil einer gemischten Baufläche ausgewiesen. Diese Fläche erstreckt sich in Nord-Östlicher Richtung bis zur fußläufigen Verlängerung der Breitwiesenstraße. Auch südlich der Reutlinger Straße bzw. westlich der Eichbergstraße liegen gemischte Bauflächen. Im Osten der Eichbergstraße grenzen ein Sondergebiet sowie eine gewerbliche Baufläche der Outletcity Metzingen an die Reutlinger Straße. Westlich des Plangebietsgebiets befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungsgebäude, Im Norden liegen Wohnbauflächen parallel zur Breitwiesenstraße.

Der Flächennutzungsplan sieht das Plangebiet als Teil einer gemischten Baufläche und dort ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe vor. Dieses Verhältnis wird durch das geplante Vorhaben (vgl. Teil A, Kap. 3), die vorhabenbezogene Ausweisung von Wohnen, nicht maßgeblich verschoben. Nur in einem verhältnismäßig kleinen Bereich der gemischten Baufläche entstehen ausschließlich Wohnnutzungen. Somit bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans gewahrt.



Auszug aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans von Metzingen (Stand 20.08.2019)

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Südlich der Reutlinger Straße liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhütte, 2. Änderung“. Für das Plangebiet selbst existiert aber bislang noch kein qualifizierter Bebauungsplan.

3. Städtebauliches Konzept

Die Baustruktur im Plangebiet und seiner Umgebung ist nicht zuletzt durch die Lage in der Schnittstelle verschiedener Nutzungen von einer ausgeprägt heterogenen Bebauung geprägt. Südlich der Reutlinger Straße stehen (v. West n. Ost) Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser und ein Wohn- und Geschäftsgebäude, jeweils zweigeschossig mit Satteldach, sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus an der Ecke zur Eichbergstraße. Daran grenzen im Osten die Sonderbauten der Outletcity Metzingen (vergleichbare Gebäudehöhe: 2-3 Vollgeschosse). Im Norden des Plangebiets stehen größtenteils zweigeschossige Einfamilienhäuser giebelständig entlang der Breitwiesenstraße. Auf der gemischten Baufläche nördlich der Reutlinger Straße befinden sich sowohl im Plangebiet wie auch östlich davon eingeschossige Gewerbebauten oder überwiegend gewerblich genutzte Gebäude, teils mit Flachdach, teils mit Satteldach. Im Westen verläuft entlang des Grenzbereiches von Gemeinbedarfsfläche und Plangebiet ein starkes Gefälle. Das Gelände fällt zum Plangebiet bzw. nach Süd-Osten stark ab. Oberhalb der Böschung stehen zwei zweigeschossige Büro- bzw. Verwaltungsgebäude mit „Stuttgarter Dach“, ansonsten ist die Gemeinbedarfsfläche in Richtung Westen mit Mehrfamilienhäusern (2 Vollgeschosse + Dach) bebaut. Ein Fußweg führt von der Sähbühl (Straße) über Treppen auf die Reutlinger Straße hinab. Sowohl die Böschung, als auch die rückwärtigen Bereiche zwischen Reutlinger Straße und Breitwiesenstraße sind stark mit Bäumen bewachsen.

Frühe Visualisierung der geplante Neubebauung (DER PLAN GmbH, Stand 27.04.2020)

Geplant ist ein Wohngebäude innerhalb eines gemischt genutzten Bebauungszusammenhangs (Mischgebiet, kurz MI). Die Orientierung der Bebauungskonzeption an der Umgebung ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der stark heterogenen Bebauungsstruktur im unmittelbaren Umfeld und des Zuschnitts beider Flurstücke schwierig. Außerdem soll durch eine effiziente Flächennutzung im Plangebiet bzw. Nachverdichtung im Bereich der Innenentwicklung eine Außenentwicklung und die damit einhergehende zusätzliche Flächeninanspruchnahme verhindert werden. Zentraler

Bestandteil der Hochbaukonzeption ist daher eine kompakte, dichte Bebauung. Die Form eines dreiflügeligen Gebäudekomplexes mit Gebäuderücksprüngen resultiert aus der Dreiecksform des Plangebiets, kreiert gleichzeitig Freiraumbezüge und ermöglicht sowohl die Belichtung und effiziente innere Erschließung der drei Gebäudebestandteile als auch die Besetzung des Straßenraums. Im Unterschied zur Bebauungsstruktur der Umgebung erstreckt sich die Höhenentwicklung des Gebäudebestandteile jeweils über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Durch unterschiedliche Gebäudehöhen fügt sich die Baumasse aber dennoch in die Umgebung und die Topographie ein. Schließlich bleibt auch der grüne Charakter angrenzender Bereiche erhalten.

Das Plangebiet ist durch die Lage am südwestlichen Rand der Metzinger Innenstadt sowohl innerörtlich als auch überörtlich gut an das Verkehrsnetz (Motorisierter Individualverkehr) angebunden. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1 km (Luftlinie). Bushaltestellen sind in der näheren Umgebung keine gelegen.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Reutlinger Straße. Notwendige Pkw-Stellplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage zusammengefasst und über eine südöstlich gelegene, einspurige Zufahrt erreichbar. Die Ein- und Ausfahrt wird mittels einer Ampelsteuerung geregelt. Der Verkehrsfluss auf der abknickenden Vorfahrtsstraße Reutlinger Straße/ Eichbergstraße soll dadurch aber nicht beeinträchtigt werden. Es ist daher vorgesehen, den Zufahrtsbereich vor der Tiefgarage geringfügig umzugestalten und um eine Haltefläche für einen ankommenden, auf das Ampelsignal der Tiefgarage wartenden, Pkw zu ergänzen.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Metzingen am Rand der Innenstadt nord-westlich der Straßenecke Reutlinger Straße/Eichbergstraße und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zur sogenannten Outletcity Metzingen.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt und umfasst ca. 0,2 ha. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 2879/1 und 2879/2.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	durch den Gehweg der Reutlinger Straße (Flurstück 675/3)
Im Norden/Westen:	durch bestehende Bebauung (nur Flst. 2871 direkt angrenzend)
Im Osten:	durch bestehende Bebauung (Flst. 2880, 2880/7, 2880/11 und 2880/12 direkt angrenzend)

4.3 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die beiden Grundstücke im Plangebiet sind über die Reutlinger Straße erschlossen und bereits bebaut. Der eingeschossige Gewerbebau mit Flachdach auf dem Flurstück 2879/1 wurde von einer Kfz-Werkstatt und Service-Dienstleister für Autoreifen genutzt. Das Gebäudevorfeld ist vollständig versiegelt und größtenteils eine Pkw-Stellfläche. Auf dem Flurstück 2879/2 steht ein Wohnhaus mit angeschlossener Scheune, beide eingeschossig mit Satteldach, beide leerstehend und in schlechtem baulichem Zustand. Das Gebäudevorfeld ist verwildert und wie die Böschung im Westen und die rückwärtigen Bereiche von zahlreichen Bäumen bewachsen. Letzteres Grundstück ist somit gänzlich ungenutzt, Ersteres in Anbetracht der vergleichsweise zentralen Lage in der Stadt untergenutzt.

B. Planinhalt (s. Vorhaben- und Erschließungsplan)

Für vorhabenbezogene Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) entfällt die sonst zwingende Bindung an Festsetzung nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich.

1. Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein Wohngebäude innerhalb eines gemischt genutzten Bebauungszusammenhangs (Mischgebiets). Die Festsetzung eines Baugebietstyps ist hierfür nicht notwendig. Stattdessen gelten die Einschriebe im Vorhaben- und Erschließungsplan. Demnach werden insgesamt 38 Wohnungen zugelassen. Somit wird die geplante Nutzung hinreichend konkret festgelegt, die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gezielt gesteuert und in Anbetracht des vergleichsweise geringen Flächenpotenzials verhältnismäßig viel zusätzlicher und insbesondere bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ändert sich der Gebietscharakter insgesamt nicht (s. Teil A, Kap 2.2).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend konkret bestimmt. So gehen aus dem VEP die Grundflächenzahl und Gebäudehöhen hervor.

Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudehöhen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine GRZ von 0,55 fest. Diese liegt nach § 17 BauNVO zwischen der Obergrenze für Mischgebiete (0,6) und der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Gleichzeitig sieht der VEP ausschließlich Wohnnutzungen vor. Das Vorhaben wird allerdings als Wohngebäude innerhalb eines gemischt genutzten Bebauungszusammenhangs (Mischgebiet) aufgefasst. Gleichzeitig hält der geplante Gebäudekomplex einen ausreichenden Abstand zur Nachbarbebauung. Die dreiflügelige Form bzw. Gebäuderücksprünge ermöglichen die Belichtung der Aufenthaltsräume. Somit entsteht keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Geplant sind je Gebäudeteil drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss. Die Topographie bedingt eine Höhenstaffelung der Gebäudeteile. Somit resultiert gemäß VEP das nachfolgende Verhältnis von geplanten Gebäudehöhen zur Umgebungsbebauung:

Gebäudeteile Vorhaben	OK 3. OG in m über NHN	OK DG in m über NHN	Umgebungs-bebauung	OK Dach in m über NHN
Gebäudeteil A (Nord-Flügel)	364,74	367,94	im Osten	366,14
Gebäudeteil B (Ost-Flügel)	366,14	369,34	im Osten	366,14
			im Süden	369,99 bis 374,90
Gebäudeteil C (West-Flügel)	367,54	370,72	im Westen	379,09
			im Süden	369,99 bis 374,90

Demnach orientiert sich das oberste Vollgeschoss jeweils am Dach bzw. First der angrenzenden Bebauung. Durch dessen Ausbildung als allseitig zurückspringendes Staffelgeschoss und die Höhenstaffelung der Gebäudeteile bleibt die Maßstäblichkeit der Neubebauung im Kontext der Bestandsbebauung aber gewahrt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) der Planung beläuft sich auf ca. 1,54. Die Obergrenze vergleichbarer Gebietstypen (MI) liegt nach § 17 BauGB bei 1,2. Die Überschreitung ist aber städtebaulich begründet: So erfährt der Standort am Rand der Innenstadt durch die geplante Entwicklung eine deutliche Aufwertung. Schließlich sind die beiden Grundstücke erschlossen, werden aktuell allerdings nicht bzw. untergenutzt. Durch die dichte, aber städtebaulich verträgliche Bebauung entsteht trotz Umfang und Zuschnitt des Plangebiets verhältnismäßig viel zusätzlicher und insbesondere auch bezahlbarer Wohnraum im Innenbereich. Gleichzeitig verschonen Innenentwicklung und Nachverdichtung den Außenbereich.

Verschiedene private und öffentlichen Interessen werden ausgewogen berücksichtigt. Private Interessen liegen in einer günstigen Grundstücksausnutzung oder aber, im Fall von Nachbargrundstücken, im Erhalt der Belichtungssituationen. Die Gestaltung des Ortsbildes liegt im öffentlichen Interesse.

Die dichte Bebauung (drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) dient der Grundstücksausnutzung und wird aufgrund der innerstädtischen Lage als verträglich angesehen. Gleichzeitig wird die Wohnqualität in der direkten Nachbarschaft durch das Vorhaben nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Die unteren, straßenabgewandten Geschosse treten wenig in Erscheinung. Zudem sichert die angrenzende, nicht bebaubare Böschung den dauerhaften Fortbestand der nördlichen Grünfläche. Schließlich bildet der geplante Baukörper einen ausgewogenen Übergang im Spannungsfeld von heterogener Umgebungsbebauung und bewegter Topographie.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen erfolgt durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Gebäudehöhen über NHN. Zur Angleichung des Vorhabens an die Topographie sind geringfügiger Abweichungen um bis zu 0,25 Meter zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Aufgrund der dichten Bebauung und optimalen Ausnutzung des Plangebiets sind Nebenanlagen nur gemäß den Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Die Mülltonnen werden demnach im westlichen Bereich an der Reutlinger Straße angeordnet. Für Fahrradstellplätze besteht eine Ausnahmemöglichkeit: Zur Förderung dieser umwelt- und verkehrsfreundlichen Mobilitätsform können zusätzliche Fahrradstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Bedarf die Kapazität der Tiefgarage übersteigt.

Garagen und Stellplätze

Die Anordnung aller erforderlichen Stellplätze (vgl. Stellplatzverordnung) im Plangebiet erfordert zwangsläufig den Bau einer Tiefgarage. Umfang und Ausprägung der Tiefgarage sind aufgrund des Stellplatzbedarfs zwingend notwendig. Gleichzeitig werden oberirdische Stellplatze ausgeschlossen und somit einer weiteren Flächenversiegelung sowie negativen, optischen Einflüssen durch ruhenden Verkehr entgegengewirkt.

Nach der am 1.1.1996 in Kraft getretenen Landesbauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (§37 (1) Satz 1 LBO 2010). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird (§74 (2) Nr.2 LBO 2010). Dem Bauherrn dagegen bleibt es unbenommen, weitere Stellplätze zu errichten. Die gesetzliche Regelung ist auch keine Verpflichtung an die Gemeinde, im öffentlichen Verkehrsraum Stellplätze zu schaffen. Die Verpflichtung zur Herstellung von privaten Stellplätzen wird erhöht von einem Stellplatz auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung ab einer Wohnfläche von 60 qm bei nicht mietpreisgebundenen Wohnungen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden. Es soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird. Dies wird als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können.

Gründe für die erhöhte Stellplatzzahl sind die Lage des Plangebiets im Stadtraum bzw. die Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV und der jährlich steigende PKW-Besatz in der Stadt Metzingen. So befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets keine Bushaltestellen. Der Bahnhof liegt knapp 20 Gehminuten entfernt. Gleichzeitig ist der Pkw-Besatz im Stadtgebiet binnen 10 Jahren um fast 20 % gestiegen und beläuft sich inzwischen auf 663 Pkw je 1000 Einwohner (Quelle: Statistische Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2020).

4. Ermittlung der Umweltbelange
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt bzw. Artenschutz (Habitatpotenzialanalyse)

Das Thema Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wurde durch die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (mit Habitatpotenzialanalyse) bearbeitet (Anlage Nr. 1). Dem Ergebnis nach sind dauerhafte, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben auszuschließen oder nicht zu erwarten.

Lediglich das Vorkommen häufiger und weit verbreiteter Brutvögelarten oder die Nutzung des Plangebiets als Sommer-Tages-Quartier durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich werden zwei Vermeidungsmaßnamen festgesetzt: Das Entfernen von Bäumen oder anderen Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden ist ohne Einbeziehung eines Biologen nur im Zeitraum 01.10 bis 28./29.02 zulässig. Außerdem muss im Plangebiet oder im Umkreis von 50 m ein Fledermauskasten oder eine Fledermaushöhle errichtet und gewartet werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan durchführbar.

Ergänzend kann durch Festsetzung einer umwelt- bzw. insektenverträglichen Beleuchtung die Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten eingedämmt werden.

Natur, Landschaft- und Ortsbild

Der Standort ist bebaut und liegt innerorts. Die geplante Bebauung fügt sich ein. Die Schutzgüter Natur, Landschaft- und Ortsbild sind daher von geringer Bedeutung und auch nicht oder nur gering betroffen.

Fläche, Geologie, Boden und Wasser

Das Plangebiet ist zum Teil flächig versiegelt, bebaut und umfasst weniger als 0,2 ha. Altlasten sind nicht kartiert. Die Versiegelung wird sich durch die geplante Bebauung gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen. Dem kann durch eine möglichst geringe Versiegelung im Bereich der Außenanlagen, durch Dachbegrünung und durch den Rückhalt von Niederschlagswasser entgegengewirkt werden. Somit werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Geologie, Boden und Wasser auf ein unerhebliches Maß reduziert. Gleichzeitig wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Durch die Beschränkung der Bodenversiegelungen und einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser wird der natürliche Wasserkreislauf unterstützt und das bestehende Abwassersystem entlastet.

Luft und Klima

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der innerörtlichen Lage und einer geplanten Dachbegrünung sind auch die Schutzgüter Luft und Klima nicht oder nur geringfügig betroffen. Auch leistet das angedachte Energiekonzept einen Beitrag zum Klimaschutz. Schließlich ist vorgesehen den KfW-55 Standard zu erfüllen.

Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet ist gemäß Schalltechnischer Untersuchungen von Lärmimmissionen betroffen (s. Kap. 6), was durch eine Reihe passiver Schallschutzmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert wird (s. Kap. 6). Mit Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan durchführbar.

Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben liegt ggf. im Bereich archäologischer Prüffälle. In dem Fall käme dem Umweltbelang eine mittlere Bedeutung zu; eine archäologische Baubegleitung würde notwendig.

5. Grünordnung

Ziel ist es einen angemessenen Ausgleich für wegfallende Gehölze zu schaffen. Darüber hinaus geht es um die Bereicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, die Verbesserung des Kleinklimas, den Schutz der biologischen Vielfalt und die Förderung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Begrünung von Flachdächern

Durch die Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes teilweise kompensiert und das Mikroklima, durch Verdunstungskälte im Sommer, verbessert. Da begrünte Dachflächen zudem Regenwasser temporär speichern und zeitverzögert wieder abgeben, tragen sie auch zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

Pflanzgebot

Die vorgesehenen Pflanzungen verschiedenartiger Baumarten führen im rückwärtigen Bereich des Plangebiets zu einem (partiellen) Schattenwurf auf Spiel- und Aufenthaltsflächen. Gleichzeitig stellen sie einen Übergang zur stark mit Bäumen bewachsenen Böschung dar. Entlang der Reutlinger Straße tragen die geplanten Baumpflanzungen insbesondere zur Attraktivierung des Straßenraums bei.

Pflanzgebote müssen fachgerecht hergestellt werden und gängigen Qualitätsnormen entsprechen. Es gilt die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung und Pflege.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz

Den Schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Reutlinger Straße 74“ in Metzingen zufolge resultieren Schallimmissionen durch das benachbarte Gewerbe oder die geplante Tiefgarage nicht in einer Überschreitung zulässiger Immissionsrichtwerte. Das Gutachten prognostiziert allerdings, dass die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte durch Straßenverkehrsimmissionen überschritten werden.

Aufgrund dieser Überschreitungen sind in Teilbereichen des Gebiets passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig und durch Eintragungen an entsprechender Stelle im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Eine grundsätzliche Orientierung aller Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten ist angesichts der Bebauungskonzeption und der einhergehenden, hohen Nutzungsintensität nicht möglich. Es verbleiben schallgedämmte Außenbauteile und ggf. auch Lüftungseinrichtungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr.

Aktive Schallschutzmaßnahmen stünden demgegenüber aus städtebaulicher, technischer und finanzieller Sicht in keinem geeigneten Verhältnis.

In der Abwägung zwischen dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischer, integrierter Lage werden die nach allen Maßnahmen noch verbleibenden Einschränkungen für vertretbar gehalten.

7. Sozialquote

Die Bauherrin verpflichtet sich, für mindestens 25 % der über alle Geschosse verteilten Flächen die Mieten so festzulegen, dass sie 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Es gelten die Richtlinien zur sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung in Metzingen, rechtskräftig seit 09.07.2020. Die Verpflichtung wird in dem städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

8. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	**1.956,85 m²**	**100,00 %**
Überbaute Fläche	ca. 1.405 m²	ca. 72,0 %
Grünfläche	ca. 550 m²	ca. 28,0 %

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen dienen der einheitlichen Gestaltung des Plangebietes nach städtebaulichen Zielsetzungen und der harmonischen Weiterentwicklung des Bestandes.

Zum Schutz des Ortsbildes werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Die Farbgebung, Materialen und Formen sollen sich in die Umgebung einfügen.

Böschungen / Stützmauern

Die Festsetzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Freiflächengestaltungsplan sollen eine maßstäbliche Gestaltung der Geländemodellierung und Geländestützmaßnahmen gewährleisten.

Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzung dient einer maßstäblichen und ortsbildverträglichen Gestaltung der Einfriedungen, dabei wird der bauliche Bestand berücksichtigt. Die zulässigen Materialien sollen ein harmonisches, wohnliches Gesamterscheinungsbild fördern. Die Höhenbeschränkungen dienen dem offenen Raumeindruck im Straßenraum und somit der Verkehrssicherheit und dem Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum ohne die Erfüllung etwaiger Sicherheitsansprüche der Anwohner zu sehr zu beschränken.

Fahrradabstellplätze

Die Festsetzung erfolgt aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen. Aus verkehrlicher Sicht dient sie, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Metzinger Radverkehrskommission, der Förderung des innerörtlichen Radverkehrs und leistet somit einen Betrag zur Kfz-Verkehrsentlastung des innerörtlichen Straßennetzes, zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung.

Aufgrund des baulichen Verdichtungsgrades im Geltungsbereich ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, Vorsorge für eine geeignete Unterbringung von Fahrrädern zu treffen. Um das Ortsbild und die Verkehrssicherheit durch „wild“ abgestellte Fahrräder nicht zu beeinträchtigen ist es notwendig, ergänzend zu den verkehrserzeugenden Hauptnutzungen, geeignete Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Da die Fahrradabstellplätze die gewünschte verkehrliche und städtebauliche Wirkung nur entfalten können, wenn diese auch genutzt werden, ist zu gewährleisten, dass diese gut angenommen werden. Hierzu ist deren gute Zugänglichkeit und einfache Handhabung Voraussetzung, des Weiteren können zusätzliche Einrichtungen, die die Unterbringung der Fahrräder komfortabler gestalten (z.B. Überdachungen als Witterungsschutz), die Akzeptanz der Anlagen fördern. Fahrradabstellplätze können auch im Gebäude untergebracht werden, sofern die geforderten Kriterien der leichten Zugänglichkeit und komfortablen Nutzung erfüllt sind.

Ergänzend wird auf die Bestimmungen des §35 (4) LBO und §38 (1) Nr. 13 LBO verwiesen. Demnach müssen für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen Flächen zum Abstellen von Fahrrädern zur Verfügung stehen. Die Baurechtsbehörde kann zudem im Einzelfall bei baulichen Anlagen und Räumen besonderer Art und Nutzung die Anlage von Fahrradabstellplätzen verlangen.

Werbeanlagen

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. Es sollen gestalterische, ökologische oder sicherheitstechnische Nachteile ausgeschlossen werden. Deshalb werden die übergeordneten und detaillierten Aussagen der Werbeanlagensatzung auch auf das Plangebiet angewendet.

Stellplatzverpflichtung

Siehe Begründung Teil B, Kap. 3 Garagen und Stellplätze

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten, um ein Mindestmaß von Grün- und Freiflächen zu sichern und eine ungeordnete und ortsbildbeeinträchtige Bauflächennutzung zu vermeiden.

D. Anlagen

Anlage 1: Bauvorhaben „Reutlinger Straße 74 + 76“ - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Stand: 30.07.2020

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Reutlinger Straße 74“ in Metzingen, Stand: 10.02.2021

Aufgestellt: Pfullingen, den 05.05.2021
citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Ausgefertigt:

Metzingen, den ....