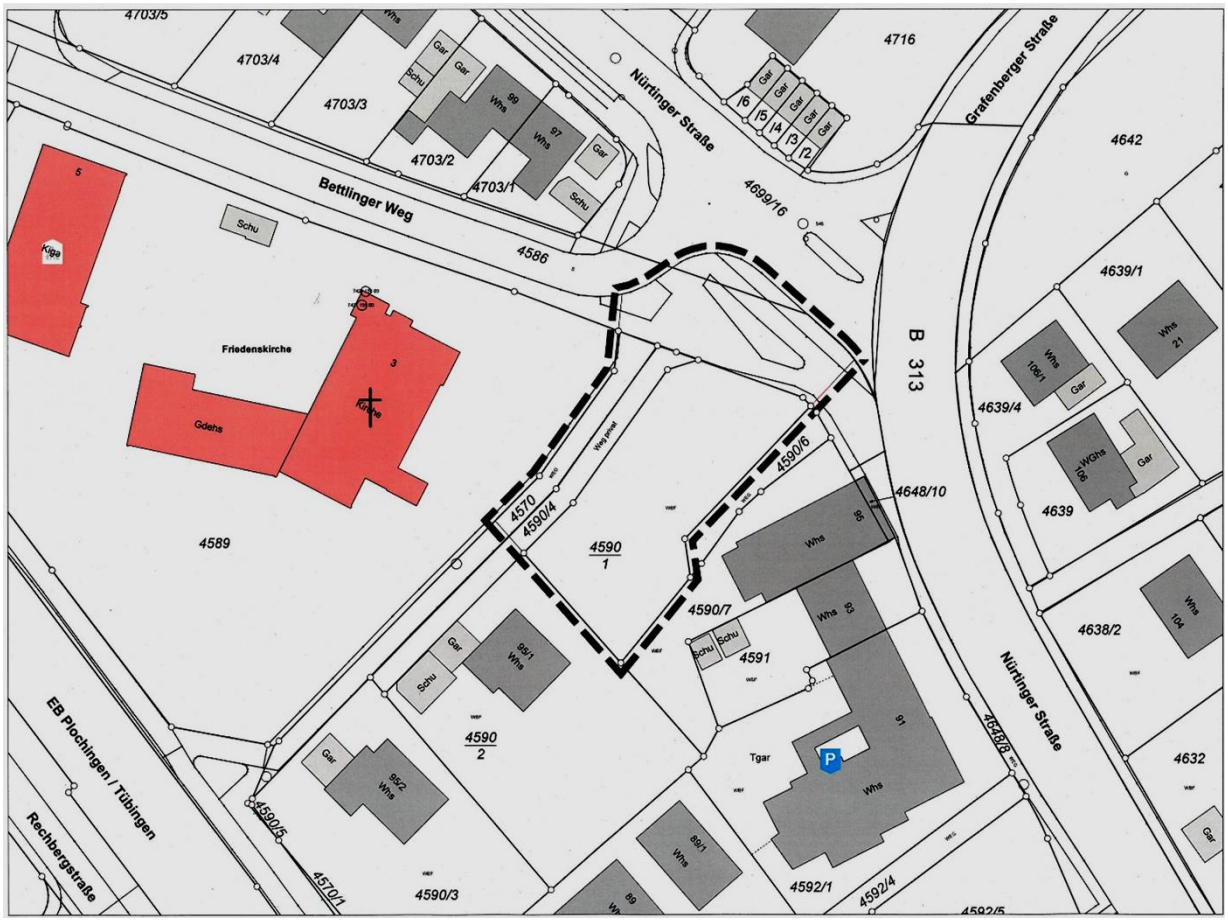
Stadt Metzingen

Bebauungsplan „Im Reisach, 1. Änderung“ und Örtliche Bauvorschriften

Gemarkung Metzingen

Fassung vom 28.11.2019



IV. Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Metzingen gilt aufgrund seiner günstigen Lage, seiner wirtschaftlichen Strahlkraft und seiner weltweiten Bekanntheit als bevorzugter Wohnstandort. Nicht nur deshalb ist die Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt – wie auch andernorts in Städten und Ballungsräumen – gekennzeichnet durch eine anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig nur begrenzt vorhandenem Angebot. Diese Entwicklung ist für teils drastische Preissteigerungen mitverantwortlich, sodass es für Menschen bzw. Bevölkerungsschichten mit kleinerem Einkommen und somit auch geringerer Kaufkraft zunehmend schwieriger wird, an erschwingliches Bauland oder preiswerten Wohnraum zu kommen. Die Stadt Metzingen ist sich ihrer Mitverantwortung bewusst und unterstützt daher eine Bürgerstiftung, deren Ziel es ist, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So soll es jedem – unabhängig von Einkommen und Status – ermöglicht werden, in Metzingen gut und sicher wohnen zu können.

Die mit diesem Bebauungsplan überplante Fläche an der Nürtinger Straße (Flurstück 4590/1) soll ausschließlich für die Zwecke des bezahlbaren Wohnungsbaus genutzt werden. Der besagte Standort eignet sich aufgrund seines Grundstückszuschnitts, der verkehrsgünstigen Lage und des innenstadtnahen, durch Wohn- und Mischnutzungen gekennzeichneten Umfeldes zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens. Dennoch ist die bauliche Situation am Standort als schwierig zu bewerten. Für eine effiziente Nutzung des Grundstücks werden die städtebaulichen Kennziffern des rechtskräftigen Bauleitplanes überschritten, was die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes notwendig macht.
Die vorliegende Planung versteht sich als ein Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und soll deshalb helfen, den dringenden Bedarf auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen. Das Grundstück wird von der Eigentümerin gebaut. Alle Wohnungen werden zu bezahlbaren Konditionen vermietet. Das Baugrundstück bleibt dauerhaft im Stiftungseigentum. Eine spätere Spekulation mit Grund und Boden wird damit ausgeschlossen

Die verfügbare Fläche befindet sich in einem gewachsenen Gebiet mit gemischter Nutzung, sodass auch hier ein Wohngebäude mit anteiliger gewerblicher Nutzung vorgesehen ist. Mit dem geplanten Baukörper wird angesichts der vorherrschenden Lage am Wohnungsmarkt eine angemessene Verdichtung hergestellt und versucht, durch ein kraftvolles Erscheinungsbild auf den exponierten Standort an einer Einfallstraße und durch eine abgestufte Geschossigkeit auf die topografische Situation zu reagieren. Zudem stellt das Grundstück eine innerstädtische Entwicklungsfläche dar, mit deren Überbauung auch ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden kann.

2. Plangebiet und Umgebung

Der Planstandort befindet sich in den nördlichen Siedlungsgebieten von Metzingen an der Straßenkreuzung Nürtinger Straße / Grafenberger Straße / Bettling-

er Weg. Über die Nürtinger bzw. Grafenberger Straße verläuft zudem die Bundesstraße 313 Reutlingen – Metzingen – Nürtingen. Das Verfahrensgebiet gliedert sich in das zu überbauende Flurstück 4590/1 sowie in nördlich vorgelagerte Verkehrs- und Grünflächen. Das eigentliche Baugrundstück stellt im derzeitigen Zustand eine begrünte bzw. geschotterte Baulücke dar, die teilweise als Parkplatz genutzt wird. Zwischen diesem und der Straßenkreuzung befinden sich straßenbegleitend Geh- bzw. Fußwege sowie baumbestandene Grünanlagen. In westlicher Richtung verläuft eine Wegetrasse für Fußgänger und Radfahrer. Diese stellt eine Verbindung zum weiterführenden Fuß- und Radweg entlang der nahegelegenen Bahnlinie Horb am Neckar – Metzingen – Plochingen sowie durch die Unterführung in das Quartier jenseits der Bahntrasse her. Direkt benachbart liegt nördlich dieses Weges die evang. Friedenskirche mit angeschlossenem Gemeindehaus und Kindergarten. Des Weiteren befinden sich im Norden, Osten (jenseits der B 313) und Westen (jenseits der Bahnlinie) teils verdichtete, teils lockerer bebaute Wohngebiete mit ein- bis dreigeschossigen Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern und einheitlich Satteldächern, was ein relativ homogenes Quartiersbild bewirkt. Südlich erstrecken sich neben Wohnnutzungen auch einzelne gewerbliche Einheiten. In diesem Bereich ist die Bebauung mit variablen Baukörpern, Geschossigkeiten und Dachformen deutlich heterogener. Auf den dem Baugrundstück vorgelagerten Verkehrsflächen befindet sich momentan ein Standort für Wertstoffcontainer, der im Zuge der Planung bzw. Realisierung des Vorhabens zwar verschoben werden muss, aber grundsätzlich an Ort und Stelle verbleiben kann.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 1.475 m² liegt innerhalb der Gemarkung Metzingen und umfasst neben dem Flurstück 4590/1 auch anteilig die Flurstücke 4590/4, 4570, 4586 und 4699/16.

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: 31.12.2011).
Der Regionalplan weist das Plangebiet in nachrichtlicher Übernahme als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) aus.
Die benachbarte Bundesstraße B 313 sowie die Bahntrasse sind als bestehende Straße für den regionalen Verkehr bzw. als bestehende Eisenbahnstrecke ebenfalls nachrichtlich in den Regionalplan aufgenommen.

Somit ist die geplante Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle 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 vorhandene gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß der Planung wird angestrebt, das Bebauungsplangebiet als Mischgebiet (MI) zu entwickeln. Damit ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

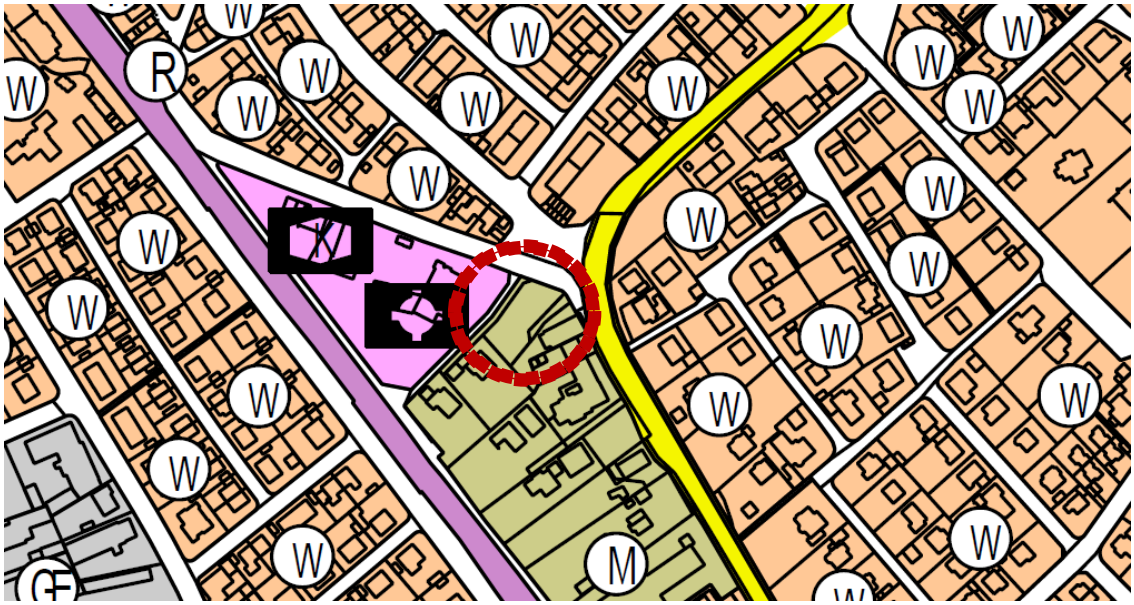


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

4. Bestehende Bebauungspläne

4.1 Bebauungsplan „Im Reisach“ (rechtskräftig seit dem 14. März 1972)

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes „Im Reisach, 1. Änderung“ überschneidet sich größtenteils mit dem Bebauungsplan „Im Reisach“. Dieser setzt für den Planbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Zulässig sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 und vier (IV) Vollgeschosse. Zudem sind eine offene Bauweise mit Gebäuden bis max. 70 m Länge sowie eine teils deutlich vom Straßenraum zurückgesetzte Baugrenze vorgegeben. Zum Kreuzungsbereich hin sind Verkehrsflächen (Gehweg) sowie Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen festgelegt.

Einigen der Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes kann mit dem Planvorhaben nicht mehr entsprochen werden. Dies betrifft beispielsweise einzelne städtebauliche Kennziffern (GRZ und GFZ) sowie die Anordnung der dem Baugrundstück vorgelagerten Verkehrs- und Grünflächen. Aus diesem Grund ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

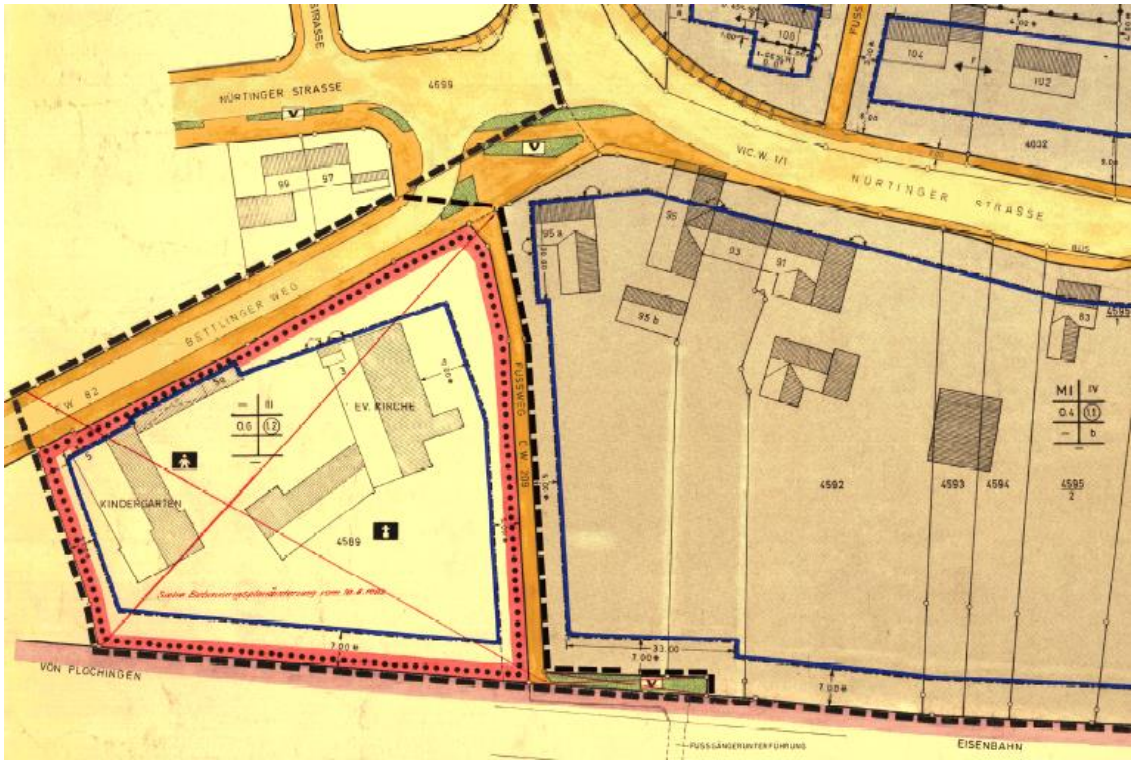


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Reisach“ (unmaßstäblich)

4.2 Bebauungsplan „Im Reisach – Änderung und Erweiterung“ (rechtskräftig seit dem 14. Dezember 1982)

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes „Im Reisach, 1. Änderung“ überschneidet sich in einem kleinen Teilbereich auch mit dem Bebauungsplan „Im Reisach – Änderung und Erweiterung“. Dieser setzt für den Planbereich Verkehrsflächen (Geh- und Radweg) fest.

Im Prinzip kann den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes mit dem Planvorhaben auch weiterhin entsprochen werden, da der bestehende Geh- und Radweg erhalten bleiben soll. Somit wäre für diesen Bereich nicht unbedingt eine Änderung der Vorgaben erforderlich. Aus Gründen der Einheitlichkeit und Klarheit wird jedoch auch dieser Teil mit in das Plangebiet einbezogen.

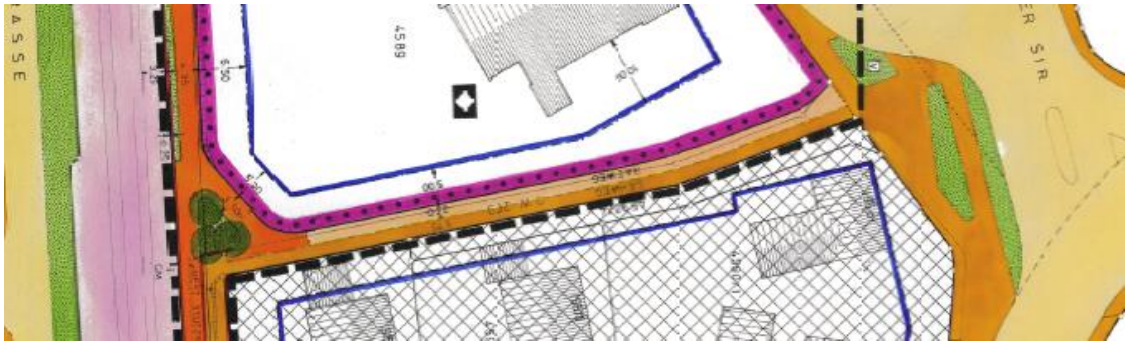


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Reisach – Änderung und Erweiterung“ (unmaßstäblich)

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um die Schließung einer Baulücke bzw. eine Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dadurch kommt grundsätzlich das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB),
- in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, die sog. Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB),
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Hier geht es u. a. um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 1.475 m², womit auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unter 20.000 m² und damit deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwertes bleibt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird somit nicht erforderlich. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Bezug auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind hier keine Grundflächen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird

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

abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) findet keine Anwendung. Darüber hinaus entfallen im vorliegenden Fall die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenso keine Anwendung.

6. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht abgesehen. Der Gesetzgeber definiert – auf den vorliegenden Fall bezogen – gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB den auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriff als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies trifft auch schon deshalb zu, weil für das zu überbauende Grundstück bereits seit Jahrzehnten ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und somit Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB besteht.
Dennoch wurden die vorliegenden umweltbezogenen Informationen erhoben und in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die erwarteten Auswirkungen und Einflüsse der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts werden im Folgenden erläutert. Zusätzlich dazu hat das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung aus Pfullingen einen sog. Ökologischen Steckbrief erstellt, der als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigefügt ist.

Grundsätzlich sei den nachfolgenden Betrachtungen der einzelnen Schutzgüter vorangestellt, dass durch die Planung auch dem § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB entsprochen wird, indem die vorliegende Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung trägt – hier in besonderer Weise durch Schaffung von bezahlbaren Wohnungen für Menschen bzw. Bevölkerungsschichten mit kleinerem Einkommen und somit auch geringerer Kaufkraft. Zudem wird eine innerstädtische Baulücke geschlossen und damit der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der Ressourcenschonung und ökologischer Aspekte wurden im Bebauungsplan außerdem verschiedene Bestimmungen / Regelungen getroffen, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt sind:

- Festsetzung einer offenen Bauweise,
- Begrenzung von Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätzen und im Wesentlichen auch von Nebenanlagen auf die durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen,
- Pflanzbindungen, Pflanzgebote inkl. Dachbegrünungen,
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen,
- Verwendung von umweltfreundlicher Beleuchtung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- naturnahe Behandlung von Niederschlagswasser – wenn dies schadlos möglich ist – sowie Rückhaltung und Nutzung von Dachflächenwasser,
- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen oder deren Anlage als Grünflächen,
- ausreichende Bodenfreiheit bei Einfriedungen zugunsten von Kleintieren,
- Zulässigkeit bzw. Empfehlung von Fassadenbegrünungen sowie von Anlagen zur Gewinnung / Nutzung regenerativer Energien

6.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund nahegelegener Emissionsquellen (Bahntrasse, Bundesstraße) sind im Zuge der Planung etwaige Vorbelastungen durch Lärmimmissionen zu eruieren. Daher wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine+Jud, aus Stuttgart ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Mit dieser Untersuchung zeigte sich, dass die vorherrschenden Immissionen im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Entsprechende Bestimmungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baumaßnahmen.
Weitergehende Details hierzu können den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 8.15 „Schallimmissionen durch Verkehrslärm“ oder der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Im Übrigen ist vor dem Hintergrund der Schließung einer innerstädtischen Baulücke bzw. der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang (was auch mit einer gestalterischen Aufwertung einhergeht) und mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum von insgesamt positiven Effekten für die Bevölkerung auszugehen.

6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind nach § 44 BNatSchG Vorgaben für besonders und streng geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung aus Pfullingen eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Darin wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung formuliert, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.
Details hierzu können den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 8.14 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ oder der Untersuchung selbst entnommen werden, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Im Zuge der Planumsetzung kommt es zur baulichen Nutzung einer bislang begrünten bzw. geschotterten Baulücke. Zur Begrenzung der Eingriffe umfasst die Planung grünordnerische Festsetzungen wie Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere sind folgende planerische Regelungen relevant:

- Pflanzbindungen, Pflanzgebote inkl. Dachbegrünungen,
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen,
- Verwendung von umweltfreundlicher Beleuchtung,
- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen oder deren Anlage als Grünflächen,
- ausreichende Bodenfreiheit bei Einfriedungen zugunsten von Kleintieren,
- Zulässigkeit bzw. Empfehlung von Fassadenbegrünungen

Insgesamt kann festgehalten werden, dass planbedingt zwar Eingriffe stattfinden, diese sich aber aufgrund der Eigenart der zu überbauenden Fläche sowie der definierten Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich in einem begrenzten Rahmen halten und somit zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt führen.

6.3 Schutzgut Boden

Durch die Bebauung des bislang freien Grundstücks sind Neuversiegelungen unvermeidbar. Um das Maß derer zu beschränken, finden sich im Planwerk entsprechende Bestimmungen:

- Begrenzung von Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätzen und im Wesentlichen auch von Nebenanlagen auf die durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- naturnahe Behandlung von Niederschlagswasser

Trotz der zu erwartenden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen wird von keiner wesentlichen Verschlechterung ausgegangen. Unabhängig davon kann durch die Schließung einer Baulücke ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Durch die Überbauung einer Freifläche kommt es zwangsläufig auch zu Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Zur Reduktion der Auswirkungen finden sich im Bebauungsplan folgende Regelungen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- naturnahe Behandlung von Niederschlagswasser – wenn dies schadlos möglich ist – sowie Rückhaltung und Nutzung von Dachflächenwasser

Infolge des Bauvorhabens wird mit keiner wesentlichen Verschlechterung im Bezug auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Mit der vorliegenden Planung wird eine Baulücke innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsraumes geschlossen. Einflüsse auf Frisch- oder Kaltluftzonen sind nicht zu erwarten. Durch den teilweisen Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen sowie durch die Neuanlage von Grünräumen kann eine klimatische Ausgleichswirkung für wegfallende Grünstrukturen erzielt werden. Konkret sind nachfolgende Bestimmungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft von Bedeutung:

- Festsetzung einer offenen Bauweise,
- Pflanzbindungen, Pflanzgebote inkl. Dachbegrünungen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen oder deren Anlage als Grünflächen,
- Zulässigkeit bzw. Empfehlung von Fassadenbegrünungen

Somit kann festgehalten werden, dass die vorgesehene Planung keine negativen Auswirkungen für Klima und Luft mit sich bringt.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Neustrukturierung im Innenbereich von Metzingen nicht wesentlich verändert. Die vorhandene Baulücke wird mit einem Baukörper geschlossen, der sich passend und verträglich in die Umgebung einfügt. Insofern ist von einer Arrondierung der Straßenfront und des Quartiersbildes insgesamt auszugehen. Zudem bewirken folgende Regelungen des Planwerks ein maßstäbliches Einfügen in den stadträumlichen und landschaftlichen Kontext:

- Festsetzung einer offenen Bauweise,
- Pflanzbindungen, Pflanzgebote inkl. Dachbegrünungen,

- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen oder deren Anlage als Grünflächen,
- Zulässigkeit bzw. Empfehlung von Fassadenbegrünungen

Infolge der Neustrukturierung des Plangebietes sind grundsätzlich positive Effekte auf das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- oder Naturdenkmale oder sonstige schützenswerte Sachgüter bekannt.

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind somit infolge der Planung generell keine Auswirkungen zu erwarten.

6.8 Zusammenfassung

Infolge der Planung und deren Realisierung wird grundsätzlich mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter gerechnet. Zwar sind mit der Neubebauung Eingriffe verbunden, allerdings bewirken diese insgesamt keine Verschlechterung. Planbedingte Konflikte aufgrund der Vorbelastungen durch Lärmeinflüsse seitens der umliegenden Verkehrswege sowie wegen artenschutzrechtlicher Belange können im Rahmen des Bebauungsplans bzw. im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens gelöst werden.

In der Gesamtsicht werden mit der Planung positive Einflüsse auf Mensch und Umwelt erwartet. Zusammenfassend werden die prognostizierten Auswirkungen auf die Schutzgüter wie folgt bewertet:

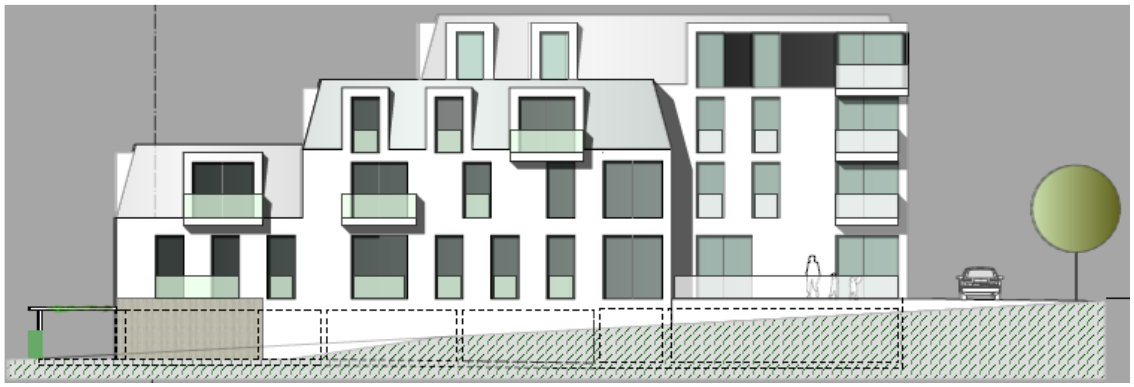
Schutzgut	Bewertung
Mensch	**insgesamt positive Wirkungsbilanz**
Pflanzen und Tiere	**insgesamt neutrale Wirkungsbilanz**
Boden	**insgesamt neutrale Wirkungsbilanz**
Wasser	**insgesamt neutrale Wirkungsbilanz**
Klima und Luft	**insgesamt neutrale Wirkungsbilanz**
Landschaft	**insgesamt positive Wirkungsbilanz**
Kultur- und Sachgüter	**keine Auswirkungen**

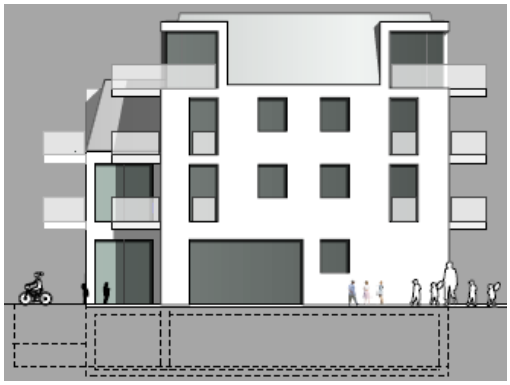
Tabelle 1: Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

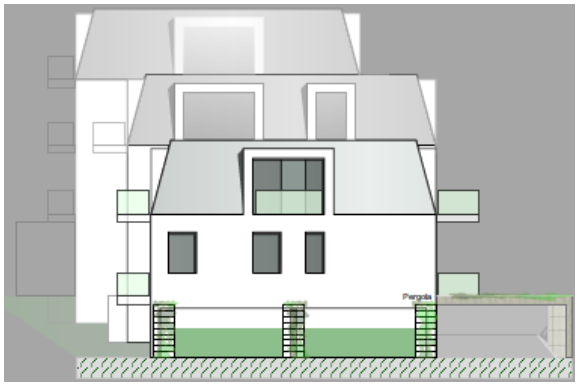
7. Grundsätzliches zur Planung

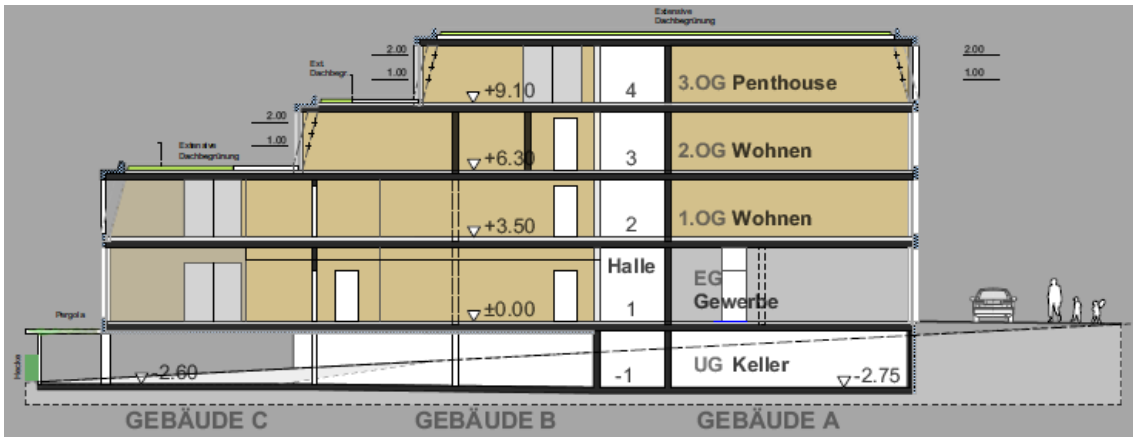
Auf der als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Fläche soll ein Mehrfamilienhaus in Form eines Geschosswohnungsbaus mit 14 Wohneinheiten zzgl. einer gewerblichen Nutzungseinheit entstehen. Für das Bauvorhaben existiert bereits eine entsprechende Voruntersuchung. Der Baukörper ist ca. 35 m lang, 12-15 m breit und 13 m hoch und besitzt gestaffelt II, III bzw. IV Vollgeschosse. Das Dach soll als begrüntes Flachdach ausgebildet werden. Die Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage, deren Zufahrt im Süden des Gebäudes liegt und die über eine Gebäudeumfahrung an den Bettlinger Weg angebunden wird. Daneben gibt es noch zwei separate Garagen sowie einen offenen Stellplatz. Zum Bauprojekt passende Freibereiche runden die Anlage ab. Die dem eigentlichen Baugrundstück vorgelagerten Wege- und Grünflächen werden teilweise neu geordnet und im Zuge der Realisierung des Projektes umgestaltet. Vorgesehen ist, die vorhandenen Wegebeziehungen sowie einen Teil der Grüninseln und Baumstandorte zu sichern und bedarfsgerecht zu ergänzen. Die bestehenden Wertstoffcontainer müssen zwar verschoben werden, können aber vom Grundsatz her an Ort und Stelle verbleiben.

Abbildung 6: Voruntersuchung Wohnbebauung Nürtinger Straße Metzingen, © Architektenwerkgruppe, Tübingen (Lageplan, unmaßstäblich)









Abbildungen 7-11: Voruntersuchung Wohnbebauung Nürtinger Straße Metzingen, © Architektenwerkgruppe, Tübingen (Ansichten und Schnitt)

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangslage und den Gegebenheiten in der Nachbarschaft des Baugrundstücks wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das Planvorhaben soll sich aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs in die Eigenart des bestehenden Stadtquartiers einordnen und die Bezüge zur Umgebung berücksichtigen. Deshalb sind nur Nutzungen zulässig, die in einem überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umfeld als verträglich erscheinen. Dazu zählen neben Wohngebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften, sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Bürogebäude. Demgegenüber sind Nutzungen unzulässig, für die sich anderswo besser geeignete Standorte finden lassen oder solche, die den Quartierscharakter nachteilig verändern können. Darunter fallen Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe inkl. Fabrikverkäufe / Outlets, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht zuletzt Vergnügungsstätten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundflächenzahl (0,6), die Geschossflächenzahl (1,3), die Zahl der Vollgeschosse (IV) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante (OK) 13,0 m, im Falle von Dachaufbauten maximal 14,5 m). Dachaufbauten sind vom Dachrand um 1,5 m zurückzuversetzen. Als Bezugspunkt am Boden gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe (358,65 m ü. NN).
Durch diese Maßgaben wird gewährleistet, dass das geplante Bauvorhaben umsetzbar ist und sich als „Lückenschluss“ in das Stadtquartier und die Straßenfront verträglich einfügt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (1,3) liegt geringfügig über der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze von 1,2. Diese Überschreitung ergibt sich durch den Umstand, dass auf relativ wenig verfügbarer Grundstücksfläche ein mehrstöckiges Wohngebäude errichtet werden soll. Das geplante Bauvolumen ist jedoch angesichts des bereits verdichtet bebauten Umfelds nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern im Hinblick auf den exponierten Standort auch vorteilhaft. Zudem wird durch die verdichtete Bauweise der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen und mit der Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Nachteilige Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sind dadurch nicht zu erwarten.

8.3 Bauweise

Festgesetzt ist eine offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m zu errichten sind.
Mit diesen Vorgaben lässt sich das vorgesehene Bauwerk unter hinreichender Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung realisieren.

8.4 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 sie von Nachbargrenzen 2 m entfernt bleiben. Durch das gewählte Baufenster wird erreicht, dass der geplante Baukörper vollumfänglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und eine Verknüpfung mit den weiterhin gültigen Baugrenzen der überbaubaren Nachbargrundstücke hergestellt wird. Gleichzeitig bleiben die gebotenen Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Baugrundstücken gewahrt.

8.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Zulässig sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und oberirdische, offene Stellplätze innerhalb der Baugrenzen. Außerhalb der Baugrenzen sind offene Stellplätze innerhalb entsprechend definierter Flächen zugelassen. Bei insgesamt 14 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit stehen dann 16 Stellplätze zur Verfügung, davon 12 im Bereich der Tiefgarage, 2 in oberirdischen, ins Gebäude integrierten Garagen sowie 2 als offene Stellplätze in der Grünfläche vor dem Gebäude. Dabei wird – je nach Größe der jeweiligen Wohneinheit – ein Stellplatzschlüssel von 1,0 bzw. 1,5 Parkmöglichkeiten pro Wohnung zugrunde gelegt. So wird bei 4- und 5-Zimmer-Wohnungen mit einem Schlüssel von 1,5, bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Schlüssel von 1,0 kalkuliert. Drei barrierefreien Wohneinheiten wird kein Stellplatz zugewiesen, weil diese nur an Bewohner vergeben werden sollen, die das 60. Lebensjahr bereits vollendet haben. Einer der beiden offenen Stellplätze vor dem Gebäude fungiert zugleich als Stellfläche für Entsorgungsfahrzeuge der Wertstoffcontainer.

8.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zugelassen. Außerhalb der Baugrenzen sind baulich untergeordnete Anlagen (offene oder überdachte Fahrradabstellplätze, Anlagen im Zusammenhang mit der Erzeugung bzw. Nutzung regenerativer Energien, Einrichtungen zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlagswasser) zulässig. Grenzbebauungen sind grundsätzlich vorstellbar.
Hier geht es – Ähnliches gilt auch für die Bestimmungen zu Parkierungsanlagen – darum, durch Beschränkungen nicht notwendige Flächenversiegelungen einzudämmen und nachteilige Auswirkungen auf das Quartiers- und Straßenbild auszuschließen. Zur Förderung des umweltfreundlichen Radverkehrs, erneuerbarer Energien und der nachhaltigen Bewirtschaftung und Nutzung des Niederschlagswassers sind solche Nebenanlagen auf der gesamten Grundstücksfläche erlaubt.

8.7 Verkehrliche und technische Infrastruktur

Das Baugrundstück 4590/1 wird über eine gemeinsam mit den Flurstücken 4590/2 (Nürtinger Straße 95/1) und 4590/3 (Nürtinger Straße 95/2) genutzte Zufahrtsmöglichkeit an den Bettlinger Weg angebunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Gebäudeumfahrt von Süden. Sämtliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer im Umfeld bleiben entweder erhalten oder werden entsprechend der Planung neu geordnet. Im Kreuzungsbereich Grafenberger Straße / Nürtinger Straße / Bettlinger Weg finden planbedingt keine Eingriffe statt. Dies gilt auch für den Radstreifen entlang der B 313.
Öffentlicher Parkraum steht in den angrenzenden Straßen zur Verfügung, während die mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang stehenden Parkplätze im Plangebiet selbst untergebracht werden.
Der Anschluss an das ÖPNV-Netz wird durch die Bushaltestelle „Grafenberger Straße“ (Entfernung ca. 100 m Luftlinie) sichergestellt. Die Haltestelle liegt an der Nürtinger Straße in Richtung Innenstadt und ist fußläufig ideal erreichbar. Zwei Stadtbuslinien (Linie 202 Grafenberg – Harthölzle sowie Linie 203 Neugreuth – Mittelstadt) bedienen diese Haltestelle und bieten somit auch Verbindungen ins Stadtzentrum an.
Die technische Infrastruktur mit den notwendigen Anschlüssen an das Ver- und Entsorgungsnetz wird zu gegebener Zeit hergestellt.

8.8 Grünordnung und Umweltschutz

Neben dem Erhalt von straßenbegleitenden Grünflächen und Baumstandorten sind im Zuge der Neuordnung des Plangebietes auch Neupflanzungen von Verkehrsgrün, Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünungen umzusetzen. Unabhängig davon werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Planung integriert. Hier spielen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, Bestimmungen zur Verwendung umweltfreundlicher Beleuchtung, zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur Behandlung von Niederschlagswasser eine Rolle.
Ziel der Grünordnung ist es, bestehende Vegetationsstrukturen nach Möglichkeit zu schonen und gleichzeitig einen angemessenen Ausgleich für nicht haltbare Grünräume zu schaffen. Darüber hinaus geht es um die Bereicherung des Quartiers- und Straßenbildes, die Verbesserung des Kleinklimas, den Erhalt der biologischen Vielfalt und die Förderung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Gründächer ermöglichen eine Rückhaltung von anfallendem Dachflächenwasser, schützen das Dach und verbessern die Energiebilanz.
Die zusätzlichen Bestimmungen zum Umweltschutz sollen darüber hinausgehend bezwecken, dass Pflanzen und Tiere im Rahmen von Bau- und Rodungsarbeiten geschützt werden. Durch die Minimierung von Bodenversiegelungen und eine an ökologischen Gesichtspunkten orientierte Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es möglich, natürliche Bodenfunktionen zu erhalten, eine nachhaltige Oberflächenwasserbehandlung zu gewährleisten und bestehende Abwassersysteme zu entlasten. Mit Hilfe umwelt- und insektenverträglicher Leuchtmittel (z. B. LED- oder Natriumdampflampen) lassen sich Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten eindämmen.

8.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften werden im Planwerk u.a. Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Zulässig sind Flachdächer (FD) bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5°. Als Dachaufbauten sind (mit Einschränkung) technisch notwendige Vorrichtungen, Dachbegrünungen und solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung zugelassen.
Fassaden dürfen keine blendende, glänzende und spiegelnde Wirkung entfalten und nicht aus flächenhaften Glasflächen oder grellen Farben bestehen. Begrünungen an der Fassade sollen gefördert werden.
Diese Bestimmungen haben v. a. einen gestalterischen Hintergrund. Das konkrete Bauvorhaben soll in der geplanten Form umsetzbar sein, sich verträglich in die Umgebung einfügen und zur Belebung des Quartiers- und Straßenbildes beitragen. Für individuelle architektonische Vorstellungen und gestalterische Ansätze steht durch die Vorgaben ein ausreichender Spielraum zur Verfügung. Daneben spielen auch Aspekte der Verkehrssicherheit und der Umweltverträglichkeit eine Rolle. Besondere Beachtung findet auch die Möglichkeit zur Gewinnung oder Nutzung solarer Energie.

8.10 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge und Terrassen als Grün- oder Gartenflächen angelegt, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Dabei können Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Platzflächen oder Wege als Freiflächengestaltungselemente zum Einsatz kommen.
Auch hier geht es in erster Linie um gestalterische Zielsetzungen. Demzufolge sollen die Außenanlagen des geplanten Bauvorhabens das Gestaltbild aufwerten und den Aufenthaltscharakter fördern. Weiterhin spielen ökologische Aspekte wie die Verbesserung des Kleinklimas, die Steigerung der Biodiversität, der Schutz natürlicher Bodenfunktionen und die Förderung der Grundwasserneubildung eine Rolle.

8.11 Einfriedungen

Als Einfriedungen können sockellose Maschendraht- oder Holzzäune mit bis zu 1,5 m Höhe und mindestens 15 cm Bodenfreiheit oder lebende Einfriedungen vorgesehen werden.
Durch diese Vorgaben sollen nachteilige Auswirkungen auf das Gestaltbild des Straßenraumes und des Blockinnenbereiches vermieden werden. Massive oder überdimensionierte Einfriedungen führen nämlich oftmals zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes. Eine ausreichende Bodenfreiheit ermöglicht es Kleintieren, zwischen den Parzellen zu wechseln.

8.12 Fahrradabstellplätze

Bei der Errichtung von Anlagen mit Zu- und Abfahrtsverkehr sind geeignete Fahrradabstellplätze in angemessener 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 anderen Regelungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen. Die Herstellung der Fahrradabstellplätze muss bis zur Nutzungsaufnahme / Bezugsfertigkeit der betreffenden Anlagen erfolgen.
Gemäß den Vorgaben der Metzinger Radverkehrskommission wird das Ziel verfolgt, den innerörtlichen Radverkehr zu fördern und einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur allgemeinen innerörtlichen Verkehrsentlastung zu leisten. Zudem stehen Aspekte wie der Lärmschutz und die Luftreinhaltung im Fokus.
Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen ist es zudem nötig, Vorsorge für eine geeignete Unterbringung von Fahrrädern zu treffen. Um einer Beeinträchtigung des Quartiers-und Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit durch „wild“ abgestellte Fahrräder zuvorzukommen, sind geeignete Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen.
Fahrradabstellplätze können die gewünschte Wirkung nur entfalten, wenn sie auch genutzt werden. Deshalb ist darauf Wert zu legen, dass diese benutzerfreundlich sind. Anlagen zur komfortableren Gestaltung von Fahrradabstellplätzen wie Überdachungen oder entsprechende Sicherungssysteme sind zulässig, um die Akzeptanz dieser Einrichtungen weiter zu steigern. Sofern eine leichte Zugänglichkeit und bequeme Nutzung gewahrt bleiben, können diese auch im Gebäudeinnern untergebracht werden.

8.13 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden die Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen in ihrer jeweils gültigen Fassung zugrunde gelegt (hier Zone IV = Wohngebiete).
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 (Innenstadt / Ortsmitte, Übergangsbereiche, Gewerbe- und Industriegebiete und Wohngebiete) mit jeweils zonenspezifisch zugeschnittenen Vorgaben.
Auch im Falle des geplanten Bauvorhabens an der Nürtinger Straße sind die Anforderungen an Werbeanlagen zu berücksichtigen, um gestalterische, ökologische oder sicherheitstechnische Nachteile auszuschließen. Deshalb werden die übergeordneten und detaillierten Aussagen der Werbeanlagensatzung auch auf das hier überplante Areal angewendet.

8.14 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung aus Pfullingen geprüft. Die Untersuchung wird dem Planwerk als Anlage beigefügt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu folgendem Resultat:

„Es handelt sich insbesondere um asphaltierte Flächen sowie Schotterflächen ohne Lebensraumeignung für Vogelarten und streng geschützte Arten. Die Straßenbäume an der Nürtinger Straße bleiben, mit Ausnahme von zwei mittelalten, nicht mehr vollständig vitalen Feld-Ahornen, erhalten.
Im südlichen Bereich befindet sich eine ungenutzte Fläche. Eine Lebensraumeignung für streng geschützte Arten kann hier grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch für Eidechsen ist keine Lebensraumeignung aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage mit umgebender Wohnbebauung und der stark isolierten Lage gegeben.

Folgende Vermeidungsmaßnahme ist erforderlich: Rodung außerhalb der Brutzeiten: Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.“

Die notwendigen Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

8.15 Schallimmissionen durch Verkehrslärm

Ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen (Bundesstraße, Bahntrasse) wurde die Lärmsituation im Plangebiet genauer betrachtet. Hierzu hat das Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine+Jud, aus Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Kernaussagen des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) herangezogen. Für das Plangebiet ist die Gebietsausweisung eines Mischgebiets vorgesehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete betragen tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

- Durch den Straßenverkehr auf der B 313 treten im Norden des vorgesehenen Baufensters Beurteilungspegel bis 65 dB(A) tags und bis 58 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bis 5 dB(A) tags und bis 8 dB(A) nachts überschritten.

- Durch den Schienenverkehr auf der Trasse Bempflingen – Metzingen treten im Süden des vorgesehenen Baufensters Beurteilungspegel bis 67 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bis 7 dB(A) tags und bis 10 dB(A) nachts überschritten.

- Es werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

- Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018) berechnet und dargestellt. Danach liegt das Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich V.

Mit dieser Untersuchung zeigt sich, dass die bestehenden Schallimmissionen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Grundsätzlich sind dabei aktive Maßnahmen (Mauern, Wände, Wälle etc.) einem passiven Schallschutz (Schallschutzfenster, Lüftungseinheiten, angepasste Grundrissgestaltung usw.) vorzuziehen. Würde man im konkreten Fall auf aktiven Lärmschutz setzen, müsste aufgrund der geplanten Gebäudehöhe eine Lärmschutzvorrichtung von ca. 10 m Höhe errichtet werden, durch welche die Sichtverbindung zwischen dem betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen wird. Dies wäre jedoch im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten aus stadtgestalterischen Gründen nicht vertretbar und aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Daher wird hier passivem Schallschutz in Form einer lärmangepassten Bauweise der Vorzug gegeben. Entsprechende Bestimmungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baumaßnahmen.

Bedingt durch die benachbarten Schallquellen (B 313, Bahntrasse) bestehen im gesamten Plangebiet Vorbelastungen durch Verkehrslärm. Die im Städtebau maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Schienenverkehr bis 5 dB(A) bzw. 8 dB(A) tags und bis 7 dB(A) bzw. 10 dB(A) nachts überschritten. Neben den Orientierungswerten, die als grobe Richtlinie bei der Beurteilung der Lärmsituation anzusehen sind, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als weiteres Abwägungskriterium herangezogen werden. Mit diesen Immissionsgrenzwerten kann bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 eine Zumutbarkeitsgrenze ohne weitergehende Vorkehrungen erreicht sein. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durch den Straßen- und Schienenverkehr um 1 dB(A) bzw. 4 dB(A) tags und um 3 dB(A) bzw. 6 dB(A) nachts überschritten. Bei einer Überschreitung der einschlägigen Lärmwerte wie im vorliegenden Fall hat die Planung jedoch mindestens zu gewährleisten, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Hierfür fehlen jedoch in der Rechtsprechung eindeutige Grenzwerte. Allerdings kann nach den Äußerungen der Rechtsprechung davon ausgegangen werden, dass bei Außenpegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht eine Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht ist. Diese „Schwelle der Gesundheitsgefährdung“ wird im vorliegenden Fall zwar erreicht, aber nicht überschritten.

9. Flächenbilanz

Art der Fläche	Fläche in m² (Ca.-Angaben)	Fläche in % (Ca.-Angaben)
Mischbaufläche (MI)	805 m²	55 %
Gehwege / Radwege	353 m²	24 %
privater Weg	123 m²	8 %
Straßenbegleitgrün	194 m²	13 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	**1.475 m²**	**100 %**