

STADT METZINGEN

BEBAUUNGSPLAN „FLORIANSTRASSE 63“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF - STAND: 28.04.2021



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2.	Verfahrensablauf.....	3
3.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4.	Geltendes Baurecht	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
6.	Lage.....	5
7.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
7.1	Nutzung	5
7.2	Grundbesitzverhältnisse	5
7.3	Verkehrerschließung	5
8.	Städtebauliches Konzept.....	6
8.1	Bebauung	6
8.2	Verkehr/Erschließung	6
8.3	Grün	7
8.4	Schallschutz	7
8.5	Schutz vor Hochwasser und Überschwemmung	7
9.	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
9.1	Art der baulichen Nutzung	8
9.2	Maß der baulichen Nutzung	8
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
9.4	Nebenanlagen	9
9.5	Flächen für Wohnraumförderung	10
9.6	Pflanzgebote und Pflanzlisten	10
10.	Artenschutz.....	10
11.	Örtliche Bauvorschriften	11
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
11.2	Werbeanlagen	11
11.3	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen	11
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	11
13.	Umweltbelange (Verbal-argumentative Eingriffsbewertung)	12
13.1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	12
13.2	Charakterisierung des Untersuchungsraums	12
13.3	Beschreibung der Umweltbelange sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung.....	12
13.4	Zusammenfassung Umweltbelange	17
14.	Planungsstatistik.....	18

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In Metzingen ist der Bedarf nach Wohnraum trotz verschiedener Neubauvorhaben weiterhin im Eigentums- wie im Mietwohnungssektor ungebrochen.

Die Stadtverwaltung sieht in diesem Zuge den Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum. Hierfür wurde die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als mögliche Potenzialfläche ermittelt.

Inzwischen hat die GWG Reutlingen die Fläche auf Erbpachtbasis übernommen, um Mietwohnungen zu schaffen und so die angespannte Wohnraumsituation in Metzingen zu entschärfen. Ein Teil der Wohnungen wird öffentlich gefördert, außerdem sind behindertengerechte Apartments geplant, deren Bewohner durch die Bruderhausdiakonie betreut werden. Die GWG Reutlingen plant nun die Bebauung des Grundstücks Florianstraße 63 in Metzingen-Neugreuth mit drei Wohngebäuden, in denen auch ein Quartierstreff mit angrenzendem Außenbereich enthalten sind.

Da derzeit lediglich ein nicht qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet existiert, soll nun geltendes Baurecht geschaffen werden.

2. VERFAHRENSABLAUF

Für den neu aufzustellenden Bebauungsplan kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann unter anderem von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geforderte Prüfung der Umweltbelange bleibt hiervon jedoch unberührt und ist unabdingbar, um das Verfahren rechtssicher abzuwickeln. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und werden in einer Zusammenstellung aufgeführt, die Teil der Begründung wird.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren sind der Aufstellungs- und der Entwurfsbeschluss zu fassen und zuletzt die Satzung zu beschließen.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

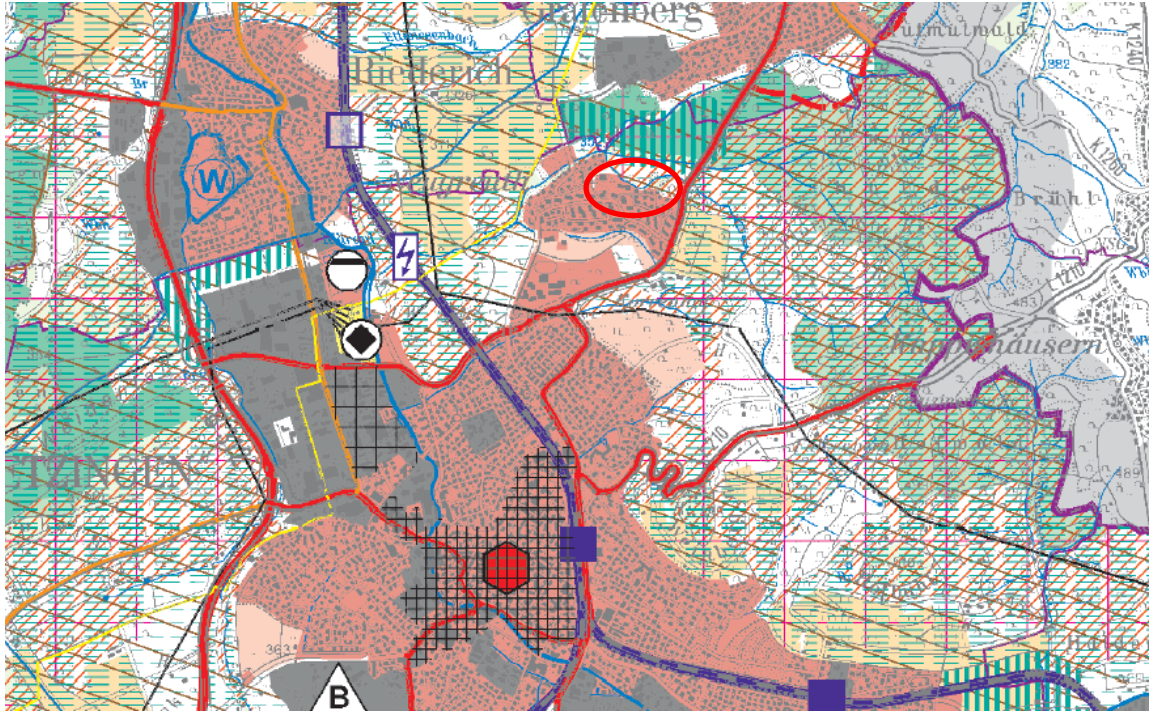


Abbildung 1: Regionalplan Neckar-Alb 2013: Raumnutzungskarte Ost, Regionalverband Neckar-Alb, Mödingen (2020): <https://www.rvna.de/Startseite/Regionalplanung/Regionalplan+2013.html>

Die im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Metzingen liegt im Verdichtungsraum Reutlingen/Tübingen auf der Entwicklungsachsen Herrenberg – Reutlingen/Tübingen – Metzingen/Nürtingen sowie Metzingen – Bad Urach – Münsingen.

3.2 Flächennutzungsplan

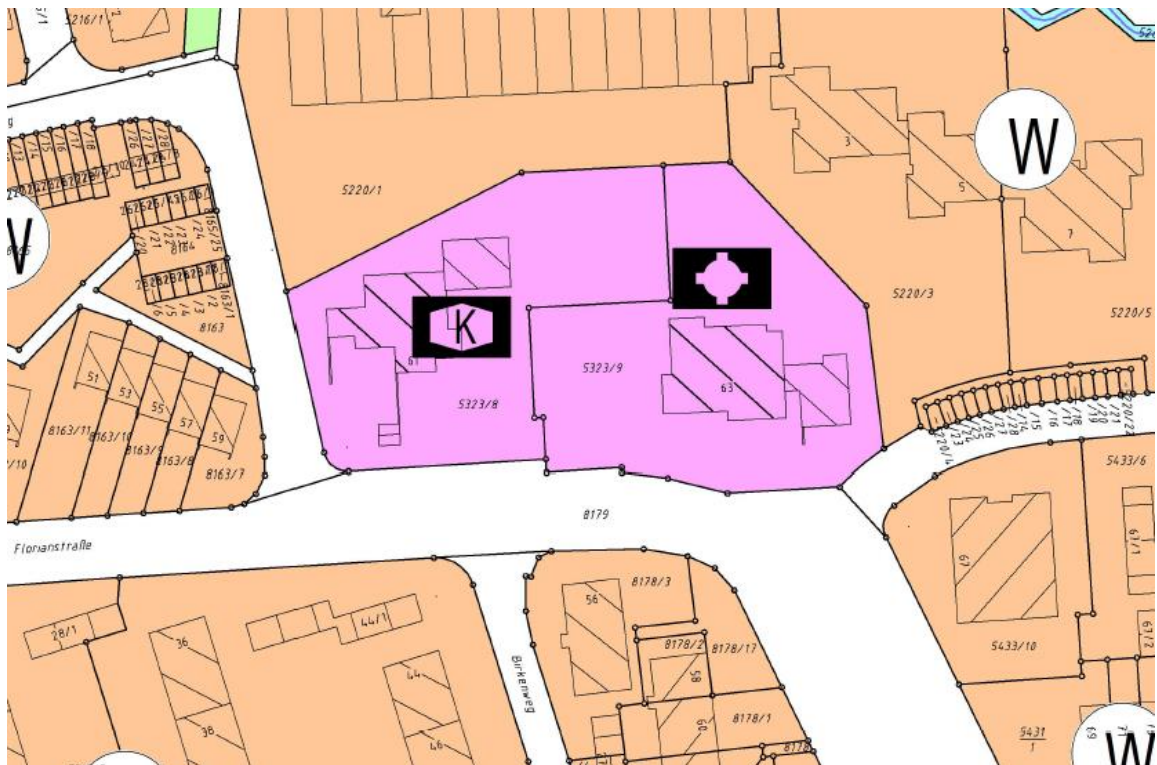


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 9. Änderung (2020): Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich als Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Einrichtungen ausgewiesen.

Westlich des Gebiets sind Flächen für Gemeinbedarf für eine Kindereinrichtung ausgewiesen. In der übrigen näheren Umgebung sind ausschließlich Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch den Bebauungsplan wird aber die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Im Verfahren nach § 13a BauGB genügt es daher, den Flächennutzungsplan durch Berichtigung an die neue Planungssituation anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Ein gesondertes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

4. GELTENDES BAURECHT

Für die Fläche des Bebauungsplans ist ein nicht qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahre 1961 vorhanden, es ist deshalb neues Planungsrecht zu schaffen.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem Flurstück Nr. 5323/9 auf der Gemarkung Metzingen und umfasst circa 3.070 m².

Die Flurstücke Nrn. 5220/1, 5220/3, 5323/8, 7901 (Kiefernweg) und 8179 (Florianstraße) grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

6. LAGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Metzinger Stadtteil Neugreuth im Norden des Stadtgebiets. In Metzingen-Neugreuth selbst befindet sich das Gebiet nahe des nördlichen Siedlungsrandes.

Westlich des Gebiets liegt einer von zwei kommunalen Kindergärten des Stadtteils. Südlich befindet sich das Zentrum mit kleinen Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie sowie einer Bankfiliale. In der weiteren Umgebung befindet sich östlich und nördlich Wohnbebauung, vorwiegend in Form von Zeilenbebauung. Nördlich des Gebiets liegt ein baulicher Hochpunkt mit bis zu IX Geschossen. Südlich angrenzend verläuft die Florianstraße, die Hauptdurchgangsstraße durch das Neugreuth.

7. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Auf dem Grundstück befindet sich das ehemalige Gemeindezentrum der evangelischen Kirche in Metzingen. Das Gebäude steht derzeit leer und wird nicht mehr genutzt.

7.2 Grundbesitzverhältnisse

Nachdem die evangelische Kirche in Metzingen das Gemeindezentrum in Metzingen-Neugreuth an die Pfarreistiftung der Landeskirche in Württemberg verkaufte, bleibt das Grundstück in Kirchenbesitz. Die GWG Reutlingen bebaut es auf Erbpachtbasis.

7.3 Verkehrerschließung

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die Florianstraße, die als Haupteerschließungsstraße durch Metzingen-Neugreuth führt. Über die Florianstraße besteht ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B313, die direkt angrenzend an den Stadtteil verläuft und nach Nürtingen und Metzingen führt. Über Metzingen besteht ebenfalls ein Anschluss an die Bundesstraßen B28 und B312. Die Bundesstraße B312 schließt Metzingen und Metzingen-Neugreuth zusammen mit der Bundesstraße B313 an die Autobahn A8 an.

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

8.1 Bebauung



Abbildung 3: Lageplan des Konzepts: Project GmbH, Esslingen (Stand 25.02.2021)

Geplant sind drei Gebäude mit gemeinsamer Tiefgarage. Die Gebäudezugänge orientieren sich bei allen Gebäuden zum gemeinsamen Innenhof. Die Gebäude sind zwischen drei und sechs Geschossen hoch und von Süden nach Norden in der Höhe gestaffelt und fügen sich somit höhenmäßig in die Umgebung ein. Dachflächen niedrigerer Gebäudeteile werden partiell als Dachgärten genutzt.

Der Stadtteiltreff befindet sich im Erdgeschoss in Haus 2 und ist über den Innenhof erreichbar. Durch seine Lage direkt an der Florianstraße ist er auch für andere Anwohnende der Umgebung gut erreichbar und hat somit eine hohe Attraktivität. Durch seine Lage auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Stadtteilzentrums ergänzt er das dortige Angebot und rundet es um einen Treffpunkt im Quartier ab. In Haus 1 befinden sich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss 4er-Wohngemeinschaften für beeinträchtigte Personen sowie ein Betreuungsstützpunkt. In allen Gebäuden sind barrierefreie Wohnungen geplant. 25% der Bruttogeschossfläche ist für preisgebundenen Wohnraum für einkommensschwächere Personen vorgesehen. Damit wird der Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2020 umgesetzt (siehe auch 3.8 der textlichen Festsetzungen). Die Sozialquote wird auch im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Größen der Wohnungen sind vielfältig vorgesehen und reichen von 1-Zimmer-Appartments bis hin zu 5-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt sind 35 Wohnungen geplant.

8.2 Verkehr/Erschließung

Das Gebiet ist über die Florianstraße an öffentliche Verkehrsflächen angebunden. Im Quartier ist eine fußläufige Verbindung vorhanden, die auch von Fahrradfahrenden genutzt werden kann. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden allesamt in der neu zu errichtenden Tiefgarage abgebildet, deren einspurige Ein- und Ausfahrt sich an der Florianstraße befindet. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wird über eine Lichtsignalanlage geregelt. Zur Umsetzung der Planung ist der bestehende ampelgeregelter Fußgängerüberweg an der Florianstraße nach Osten zu verlegen.

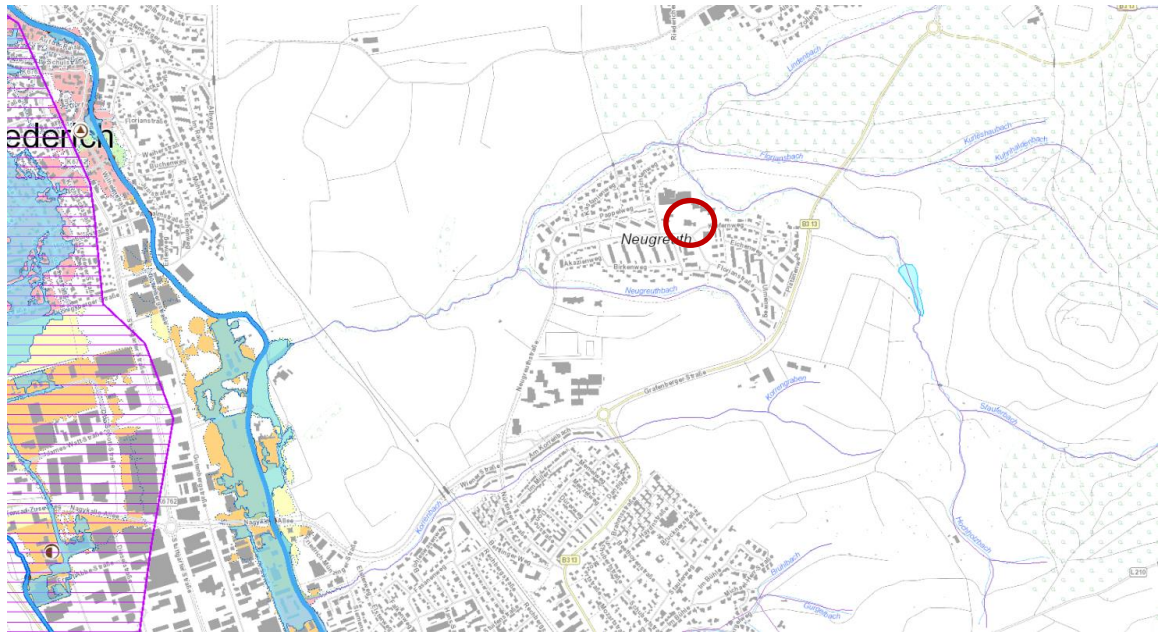


Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte/Überschwemmungsgebiete, Daten- und Kartendienst LUBW (Abruf www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de vom 27.11.2020)

9. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist aufgrund der umgebenden Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darin soll vorrangig weiterer Wohnraum in Metzingen geschaffen werden.

Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke werden zugelassen, um eine Stärkung des Zentrums in Form eines Stadtteiltreffs im Erdgeschoss zu ermöglichen und eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand zu bieten. Ebenso sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen der Eigenart des Gebiets widersprechen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl und maximal zulässiger Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO hinreichend festgelegt und dient einer städtebaulich abgestimmten Entwicklung. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte und dem bestehenden Umfeld angepasste bauliche Entwicklung gewährleistet.

Die für allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf durch Tiefgaragen überschritten werden, um einen ausreichenden Nachweis für private Stellplätze zu gewährleisten sowie die Präsenz des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum zu verhindern. Zudem stehen in diesem Entwurf die Gebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage, die aufgrund der vorhandenen Topografie im Norden aus dem Gelände heraustritt. Dadurch wird die Tiefgarage baurechtlich zum Teil der Hauptanlage und ist auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Daher wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 für Tiefgaragen festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die für allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird leicht überschritten. Diese Überschreitung ist durch städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt. Der Gesetzgeber hat die Voraussetzung, dass besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern aufgegeben und durch die für alle Gebiete unterschiedslos geltenden

Voraussetzungen ersetzt, dass städtebauliche Gründe vorliegen müssen. Diese müssen nicht mehr als „besondere“ Gründe qualifiziert sein. Auch ist es nicht mehr erforderlich, dass diese Gründe die Überschreitung „erfordern“.

In der Stadt Metzingen herrscht generell ein Mangel an Wohnraum, auch im Stadtteil Neugreuth. Insofern wird – wo städtebaulich vertretbar und angemessen – eine dichte Bebauung zugelassen. Hier liegt der besondere Fokus auf Innenentwicklung und Nachverdichtung. So wird insbesondere dem § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die betreffende Fläche stellt ein solches Nachverdichtungspotential dar. Bei der Beurteilung der Höhenentwicklung der Neubebauung (und somit der Festsetzung der Geschossflächenzahl) ist die städtebauliche Einfügung in das bauliche Umfeld maßgebend. Hier ist festzustellen, dass sich östlich angrenzend an den Geltungsbereich Gebäude mit einer Höhe von vier bis neun Geschossen befinden. Somit ist städtebaulich vertretbar, dass für die Neubebauung Höhen, ebenfalls gestaffelt, von drei bis sechs Geschossen zugelassen werden und sich einfügen.

Trotz der beschriebenen Höhenentwicklung wird auf eine hohe Qualität der Freiräume Wert gelegt und die Obergrenze der GRZ von 0,4 eingehalten. Die gewünschte Dichte hat somit zur Folge, dass die Obergrenze der GFZ von 1,2 mit der Festsetzung von 1,3 leicht überschritten wird.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Bestimmung der Gebäudehöhen und Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit wird die Erdgeschossfußbodenhöhe als Fertigfußbodenhöhe in Meter über Normal Null festgesetzt. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe ist entsprechend des bestehenden beziehungsweise geplanten Geländes festgesetzt. Die Höhe der künftigen Gebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu ungefähr 18 m entspricht einer drei- bis sechsgeschossigen Bebauung mit Flachdach und orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baukörper besitzen an ihrer längsten Stelle eine maximale Gebäudelänge von 48 m und befinden sich somit innerhalb der Grenzen für eine offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und orientiert sich am städtebaulichen Entwurf.

9.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im gesamten Gebiet zulässig, um ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Müll etc. zu sichern. Die Flächen für die Tiefgarage sowie deren Zufahrt werden analog des städtebaulichen Entwurfs festgesetzt.

Die Außenräume sollen eine hohe Aufenthaltsqualität haben, Autos sollen deshalb ausschließlich im Untergeschoss verortet werden. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Ausdehnung der Tiefgarage allerdings auf das erforderliche Maß zu beschränken und somit nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus werden zu diesem Zwecke oberirdische Garagen und Carports ausgeschlossen.

Aufgrund der Topografie tritt das Untergeschoss nach Norden hin deutlich in Erscheinung. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks kann deshalb eine Wohnung in diesem „Gartengeschoss“ mit Gartenbereich angesiedelt werden. Der nordwestliche Teil des Gebiets hat eine deutlich geringere Tiefe. Das Untergeschoss reicht hier bis an die Grenze zum städtischen Flurstück 5323/8 heran. Es gibt Planungen der Stadt, das Flurstück 5323/8 mit einem Kindergarten und gegebenenfalls Wohnungen ebenfalls neu zu bebauen. Die Tiefgaragenrampe könnte in diesem Zuge gemeinsam genutzt werden. Die Planungen sehen darüber hinaus vor, bei Realisierung ein Untergeschoss mit selber Höhenlage anzuschließen.

Insofern ist es zur Umsetzung der Wohnbebauung notwendig, eine Grenzbebauung für diesen Bereich zu zulassen (Höhe max. 3,50 m, Länge max. 27,0 m). Hierfür ist zwischen der GWG Reutlingen und der Stadt Metzingen eine entsprechende Baulast zu vereinbaren.

9.5 Flächen für Wohnraumförderung

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 02.07.2020 sind mindestens 25% der Bruttogeschossfläche für preisgebundenen Wohnraum für Einkommensschwächere vorzusehen. Diese Sozialquote greift bei Geschosswohnungsbau ab 10 Wohneinheiten oder mindestens 1.100 m² Bruttogeschossfläche (im Sinne der Bruttogrundfläche (BGF)), nach DIN 277 auf alle Geschosse bezogen. Da dieser Schwellenwert mit dem Vorhaben nach aktueller Planung überschritten wird, ist zur Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

9.6 Pflanzgebote und Pflanzlisten

Die Pflanzgebote im Plangebiet dienen der optischen Gestaltung im Sinne einer guten Durchgrünung und Eingrünung des Grundstücks. Durch ein gewisses Maß an Baum- und Strauchpflanzungen wird zu einem angenehmen und gesunden Wohnumfeld beigetragen. Die Pflanzungen dienen neben dem optischen und gestalterischen Aspekt auch der Biodiversität bei einem innerörtlichen Standort. Die geplanten Bäume tragen zur Frisch- und Kaltluftbildung bei und binden CO₂. Bäume und Sträucher bieten Nahrung für Insekten und Vögel sowie andere heimische Tierarten und dienen gleichzeitig als Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Bei der Auswahl der Baumarten wurde nicht nur darauf geachtet, dass heimische Arten gewählt werden, sondern gemäß den aktuellen Sichtungen auch sogenannte „Zukunftsbäume“. Also auch Arten, die gut mit dem Klimawandel und den Standortfaktoren im Siedlungsbereich zurechtkommen.

10. ARTENSCHUTZ

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2020 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung/Habitatpotenzialanalyse von der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen durchgeführt (Stand 03.11.2020). Die Begehung erfolgte am 08.10.2020.

Zu betrachten sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Die Ergebnisse der Erhebungen werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst wiedergegeben.

In einer Betrachtung anhand der Verbreitungsgebiete sowie typischen Habitatstrukturen wurden die zu betrachtenden Arten abgeschichtet. Das Vorkommen von Fledermausarten ist möglich. Bei der Begehung ergaben sich zunächst keine Hinweise auf Gebäude- oder Baumquartiere. Potenzielle Zwischen- bzw. Sommerquartiere in den Dachverkleidungen des Evangelischen Gemeindezentrums, im Dachbereich des Holzschuppens und in den zum Teil älteren Bäumen können nicht völlig ausgeschlossen werden. Winterquartiere können aufgrund fehlender Frostsicherheit und ungeeignetem Mikroklima hingegen ausgeschlossen werden.

Bei der Begehung selbst ergaben sich keine Hinweise auf ein Brutvorkommen von Vogelarten im Plangebiet. Es konnten Amsel, Blau- und Kohlmeise sowie Elster rufend und der Rotmilan als Überflieger nachgewiesen werden. Die Gehölze im Plangebiet stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Vögel dar.

Durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen V1 Erhalt von Bäumen, V2 Bauzeitenbeschränkung und V3 Kontrolle der Dachverkleidungen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß §44(1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben ist somit mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar. Die Maßnahmen sind im Textteil unter Ziffer 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aufgeführt und sollten zur rechtlichen Sicherung als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften sollen durch konkrete gestalterische Vorgaben sicherstellen, dass sich das neue Wohngebiet verträglich in seine Umgebung einfügt, aber auch durch spezifische Gestaltungsmerkmale eine eigene Identität entwickelt und als eigenständiges Wohnquartier ablesbar wird.

Dächer und Dachaufbauten

Zugunsten eines gestalterisch durchgängigen Gebietscharakters sind die Gebäude in Bezug auf die Dachform einheitlich als Flachdächer beziehungsweise flachgeneigte Dächer mit maximal 3° Neigung zu gestalten.

Im gesamten Geltungsbereich sind Dach- oder Staffelgeschosse zulässig, um die geplante Höhenstaffelung der Gebäude analog des Umfelds zu ermöglichen.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können einen großen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild eines Gebiets haben. Einschränkungen, zumal bei Wohnbebauungen, sind deshalb notwendig, um ein einheitliches, nicht störendes Erscheinungsbild zu schaffen und zu gewährleisten. Deshalb wurde die Werbeanlagensatzung 2006 von der Stadt Metzingen verabschiedet, die eine einheitliche Regelung für Werbeanlagen im gesamten Stadtgebiet bietet und auch in Metzingen-Neugreuth gültig ist.

11.3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Es werden Vorgaben zu Ausgestaltung und Lage von Müllbehälterstandorten, zur Gartengestaltung und zu Art und Höhe von Einfriedungen gemacht. Diese haben das Ziel einer verträglichen Gestaltung der Außenräume.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören Hinweise zum Artenschutz, Bodenschutz, Bodenfunden, Altlasten, Grundwasserschutz, u.a.

13. UMWELTBELANGE (VERBAL-ARGUMENTATIVE EINGRIFFSBEWERTUNG)

13.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Florianstraße 63“ in Metzingen, Stadtteil Neugreuth, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt zunächst eine kurze Beschreibung des Plangebiets sowie der angrenzenden Nutzungen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden tabellarisch zusammengefasst. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010). Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW (Abfrage am 26.10.2020), das Informationssystem des LGRBs (Abfrage am 26.10.2020).

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen inkl. Baumbestandsaufnahme (allgemeine Einschätzung anhand visueller Merkmale der Bäume) erfolgte am 04.11.2020.

13.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Metzingen liegt mit ihren Stadtteilen im Naturraum Nr. 101 „Mittleres Albvorland“ und gehört somit zur Großlandschaft „Schwäbisches-Keuper-Lias-Land“ (Nr.10). Zudem liegt Metzingen innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebiets Schwäbische Alb.

Der Stadtteil Neugreuth liegt nördlich der Kernstadt. Das Plangebiet selbst befindet sich in zentraler Lage von Neugreuth. Nördlich in Entfernung von circa 100 m befindet sich der Siedlungsrand und der Übergang zur freien Landschaft. Das Gebiet fällt von Süden im Bereich der Florianstraße und des Kiefernwegs von circa 365 m ü. NHN in Richtung Norden/Nordwesten auf 360,80 m ü. NHN ab.

13.3 Beschreibung der Umweltbelange sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung

Schutzgut Boden

Geologischer Untergrund

Mitteljura, ungegliedert (LGRB). Im Mitteljura (Brauner Jura, früher: Dogger) dominieren dunkelgraue Tonmergelsteine, zum Teil auch fein-sandige Tonsteine. Darin eingeschaltet sind geringmächtige Kalkstein-, Sandstein- und Eisenoolith-Horizonte.
Gemäß Bodengutachten hier Opalinuston-Formation.

Boden/ Bodennutzung

Braunerde-Pelosol und Pelosol-Braunerde aus Fließerden (Mitteljura) (LGRB). Oberbodenmächtigkeit 0,2 bis 0,4 m, darunter Opalinuston mit einer Mächtigkeit von 1,8 bis 4,2 m. Künstliche Auffüllungen werden im direkten Umfeld zum Baukörper (ehemalige Baugrube) vermutet.
Durch vorangegangene (Bau-)Tätigkeiten bestehen Vorbelastungen durch Umschichtungen und Verdichtungen.
Durch das ehemalige Gemeindezentrum mit Wohnung und Schuppen sowie Belagsflächen besteht aktuell ein Versiegelungsgrad von ca. 960 m² (32 %).

Altlasten/Kampfmittel

Keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelung von Flächen mit einer GRZ I von 0,4 und einer GRZ II von 0,9 (Tiefgarage).
Entspricht einer maximal versiegelten Fläche von 1.228 bzw. 2.763 m².
- vollständiger Verlust der Bodenfunktionen in den zusätzlich versiegelten Bereichen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Erdüberdeckung von Tiefgaragen mit im Mittel 60 cm
- extensive Dachbegrünung der Flachdächer mit mind. 10 cm, zum Teil intensive Dachbegrünung
- Festsetzung eines Abflussbeiwerts von $\Psi = 0,5$ für befestigte Flächen

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Zum Teil anthropogen überformte Böden, Vorbelastung durch vorhandene Versiegelung, jedoch derzeit ein hoher Anteil an unversiegelter Fläche. Schutzgut mit mittlerer Bedeutung	☒ erheblich	☐ unerheblich	Durch die Realisierung der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, die Bodenfunktionen in den zusätzlich versiegelten Bereichen gehen verloren. Es werden Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Rechtlich kein Ausgleich erforderlich

Schutzgut FlächeFlächennutzung

Ehemaliges Gemeindezentrum, Grünflächen, Baum- und Gehölzbestände
Das Vorhabengebiet liegt in einem bereits existierenden Wohngebiet. Dadurch ist das Gebiet und dessen Umgebung bereits erschlossen

Auswirkungen der Planung:

- Umwandlung eines innerörtlichen Baugrundstücks in Wohnbaufläche und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen
- Leitziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- hohe Bebauungsdichte durch 3-6 geschossige Gebäude
- optimale Flächennutzung
- horizontale Schichtung (Tiefgarage, Gebäude, Dachgarten, Biodiversitätsdach)
- Nutzung vorhandener Infrastruktur

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Fläche nur zum Teil bebaut, hohe Standorteignung für bauliche Entwicklung/Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung; Planung berücksichtigt Aspekt der Innen- vor Außenentwicklung und trägt damit dem Prinzip des Flächensparens Rechnung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Für das Vorhaben muss keine neue Fläche erschlossen werden. Positive Wirkung auf das Gesamtschutzgut Fläche.

Schutzgut Wasser**Oberflächengewässer**

Keine
In ca. 60-70 m Entfernung verläuft nordöstlich der Stauerbach.

Grundwasser

Hydrogeologische Einheit: Mittel- und Unterjura, Grundwassergeringleiter.
Über den Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet liegen keine Daten vor.
Lage außerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten.

Hochwasser

Keine Hochwassergefährdung, Plangebiet außerhalb HQ₁₀₋₁₀₀ sowie außerhalb HQ_{extrem}

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelung von Flächen und somit Verminderung der Grundwasserneubildung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung einer GRZ
- Festsetzung eines Abflussbeiwerts von $\Psi = 0,5$ für befestigte Flächen
- extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 10 cm, z.T. intensive Dachbegrünung und Retentionsdächer zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Aufgrund der bestehenden Versiegelung sowie eines Grundwassergeringleiters Einstufung als Schutzgut von geringer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Der geplante Eingriff wird als vertretbar angesehen. Reduzierung der Auswirkungen durch o.g. Maßnahmen Kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Klima, Luft**Klimadaten**

Jahresmitteltemperatur ca. 9°C
Jährlicher Niederschlag 845 mm/a
Kontinentale Prägung

Bestand

Innerortslage mit guter Durchgrünung, Frischluftbildung durch z.T. ausgeprägten Baum- und Gehölzbestand

Auswirkungen der Planung:

- Erhöhung des Versiegelungsgrads und dadurch kleinklimatische Veränderung
- Wegfall von Frischluftproduzenten

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Pflanzgebote zur Durchgrünung des Baugebiets fördern die Verdunstung im Plangebiet und wirken somit klimatisch ausgleichend (abkühlend), Frischluftbildung
- Extensive und zum Teil intensive Dachbegrünung von Flachdächern und Dachgärten fördert die Verdunstung (abkühlend) und mindert die Aufheizung

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Vorbelastung durch (Teil-) Bebauung, jedoch auch großer Anteil an unversiegelten Flächen mit Baum- und Strauchbestand. Schutzgut von mittlerer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Die Auswirkungen sind lokal sehr begrenzt, da es sich nicht um eine Fläche mit größerer Wirkung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche handelt. Rechtlich kein Ausgleich/ Ersatz erforderlich.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

In circa 60-70 m Entfernung liegt im Nordosten das Biotop „Lindenbach mit Zufluss nördlich von Metzingen“ (hier Stauferbach) sowie in circa 100-150 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Reutlinger und Uracher Alb“.

Bestand

Beim Gemeindezentrum handelt es sich um einen typischen Flachdachbau ohne Dachbegrünung mit zum Teil Fassadenbegrünung im rückwärtigen Bereich (Wilder Wein). Die Freiflächen sind insbesondere in den Randbereichen im Osten und Nordosten stark mit überwiegend heimischen Gehölzen und Bäumen bestanden. Die mangelnde Pflege macht sich durch Bombeeraufwuchs und Sukzession in den Rasenflächen bemerkbar.

Im westlichen und zum Teil auch noch nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich eine gepflegtere Rasenfläche mit vielen mittelgroßen und großen Bäumen. Darunter Eichen, Kastanien, Feld- und Silberahorn sowie Hainbuchen.

Baumschutzsatzung

Keine

Auswirkungen der Planung:

- Verlust der Bestandsbäume (nicht alle freistehend)
- Verlust von Gehölzstrukturen (überwiegend heimische Arten)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- zum Teil intensive Begrünung der Tiefgarage
- Pflanzgebote und Durchgrünung des Grundstücks

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Keine Schutzgebiete betroffen. Vorbelastung durch bestehende Bebauung und innerörtliche Lage. Hohe Durchgrünung und großer Anteil an Baumbestand	☒ erheblich	☐ unerheblich	Aufgrund von Planungsanforderungen (Stellplatzschlüssel, Unterbringung von Nebenräumen im UG etc.) ist eine relativ

Schutz gut von mittlerer Bedeutung. Artenschutzrechtliche Belangen siehe Kapitel 10.			große Ausdehnung der UG-Fläche erforderlich, so dass ein Baumerhalt technisch nicht möglich ist. Die Abwägung erfolgt zugunsten der Nachverdichtung. Rechtlich kein Ausgleich/ Ersatz erforderlich.
---	--	--	--

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestand

Lage innerhalb des bebauten Siedlungskörpers (Ortsbild). Das Gemeindezentrum mit umgebender Grünfläche bildet zusammen mit dem angrenzenden Kindergarten ein bauliches Ensemble mit niedriger Gebäudehöhe und wird überwiegend von Hochhäusern umgeben. Die Aus- und Einblicke sind durch den Baum- und Gehölzbestand eingeschränkt. Im Bereich Florianstraße/Kiefernweg schließen sich in den Erdgeschossen der Gebäude auch Ladengeschäfte an.

Auswirkungen der Planung:

- Verlust einer innerörtlichen Grünfläche
- Veränderung des Ortsbilds durch verdichtete, höhere Bebauung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Festsetzung von gestaffelten, maximalen Gebäudehöhen in Anpassung an die umgebende Bebauung
- gute Durchgrünung u.a. durch Pflanzgebote

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Innerörtliche Lage im Wohngebiet. Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Die geplante Bebauung passt sich in den Maßen an die überwiegende Umgebungsbebauung an. Der einstöckige Bestandsbau und Kindergarten bilden bislang die Ausnahme. Kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Mensch

Bestand

Innerörtliche Fläche, keine Bedeutung als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld, keine Wegeverbindung durch oder um die Fläche.
Durch die Nutzungsaufgabe des ehemaligen Gemeindezentrums keine Bedeutung mehr für die Allgemeinheit.

Auswirkungen der Planung:

- Umnutzung eines vorge nutzten, zum Teil bebauten Grundstücks

- keine negativen Auswirkungen zu erwarten
- Schaffung von Wohnraum und gefördertem Wohnraum so besonderen Wohnformen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen
- gute Durchgrünung durch Pflanzgebote und Strukturierung des Wohnhofs, Dach- und Tiefgaragenbegrünung

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Positive Auswirkung auf die Bereiche Wohnumfeld, Wohnraum

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sachgüter

Bestehende Bebauung

Kulturgüter

Keine vorhanden

Auswirkungen der Planung:

- Entfall von Bestandsgebäuden
- Neubau von drei Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine erforderlich

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Schutzgut von geringer Bedeutung.	☐ erheblich	☒ unerheblich	Der Sachwert des Grundstücks wird durch die Bebauung gesteigert.

13.4 Zusammenfassung Umweltbelange

In der Gesamtbetrachtung überwiegt die Umnutzung der innerörtlichen Fläche. Das vorgenutzte innerörtliche Grundstück wird zur Schaffung neuen Wohnraums herangezogen, was grundsätzlich dem Gedanken des Flächensparens gemäß § 1a (2) BauGB entspricht.

Ins Gewicht fällt trotzdem v.a. der Verlust von Boden durch Versiegelung, was sich aber für die Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht gänzlich vermeiden lässt. Außerdem gehen Baum- und Gehölzstrukturen verloren, was sich durch die höhere Baudichte nicht komplett ausgleichen lässt. Die optimale Ausnutzung des innerörtlichen, vollerschlossenen Grundstücks steht hier zur Schaffung von Wohnraum und im Sinne des Flächensparens über dem Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen. Durch die Neuplanung mit konsequenter Durchgrünung, Eingrünung und Begrünung der Dachflächen erfolgt eine deutliche Minimierung der Auswirkungen.

Bei den anderen Schutzgütern wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten.

14. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 3.067 m² (circa 0,31 ha).

Davon entfallen circa 3.055 m² (= 99,6 %) auf das Allgemeine Wohngebiet und circa 12 m² (= 0,4 %) auf den Fußgängerbereich.