

Stadt Metzingen



Bebauungsplan „Ganzjahresbad“ und Örtliche Bauvorschriften Gemarkung Metzingen *Begründung, Fassung vom 22.01.2026*



IV. Begründung (Städtebaulicher Teil)

1. Anlass und Ziele der Planung

Bereits seit längerer Zeit stellt sich in Metzingen die Frage, wie im Hinblick auf die beiden stark in die Jahre gekommenen Bäder weiter verfahren werden sollte. Die Stadt verfügt derzeit sowohl über ein Hallenbad als auch ein Freibad, deren Weiterbetrieb auch unter dem Aspekt einer Ertüchtigung nicht mehr tragfähig erscheint. So ist der allgemeine Standard beider Einrichtungen nicht mehr auf der Höhe der Zeit und daher ist auch die Attraktivität für breite Nutzergruppen wie Schulen, Vereine und Verbände, Familien, Sport- und Freizeitnutzer oder auch Entspannungs- und Erholungssuchende nicht mehr gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde bereits vor einigen Jahren ein umfassender und tiefgreifender Prozess zur Entscheidungsfindung gestartet.

Zum einen ging es darum, mit Hilfe umfassender städtebaulicher Analysen herauszufinden, ob – und wenn ja wo – es innerhalb des Stadtgebietes von Metzingen überhaupt einen grundsätzlich geeigneten Standort für einen Bäderneubau gibt. Hierfür wurden in einem ersten Schritt verschiedene Gebiete planerisch untersucht. Im Ergebnis fiel die Wahl auf das bereits etablierte Metzinger Freizeitgelände Bongertwasen, das unter Berücksichtigung aller relevanten Parameter als der geeignetste Standort ermittelt wurde. In einem zweiten Schritt war dann zu eruieren, an welcher Stelle nun innerhalb des weitläufigen Freizeitgeländes Bongertwasen ein neues Bad am sinnvollsten zu platzieren wäre. Auch hierfür wurden mehrere Alternativen planerisch näher beleuchtet. Im Ergebnis stellte sich dabei eine Fläche an der Auchttertstraße, gegenüber der Tennisanlage, als der geeignetste Standort heraus.

Zum anderen ging es in separatem Verfahren darum, die Frage zu klären, ob die beiden Bäder an ihren jetzigen Standorten bleiben und erneuert werden können, ob das Hallenbad an seinem Standort bleiben und erneuert und aber das Freibad verlegt wird oder aber beide Bäder an ihren jetzigen Standorten aufgegeben und stattdessen im Freizeitgelände Bongertwasen in einem neuen Ganzjahresbad zusammengeführt werden sollen. Hierfür fand ein breiter und weit über die Stadtgrenzen hinaus beachteter Bürgerdialog statt. In diesem sprach sich eine klare Mehrheit dafür aus, die beiden bestehenden Bäder aufzugeben und dafür einen Neubau auf dem Bongertwasen zu errichten. Diese Bürgerempfehlung wurde auch durch das Ergebnis eines Bürgerentscheides untermauert. Daran anschließend ging es im Zuge der Bürgerbeteiligung auch noch separat um die Frage der Ausstattung des neuen Ganzjahresbades.

Die Prozesse zur Entscheidungsfindung liefen dabei auf den jetzigen Standort zu und man konnte sich für den weiteren Planungsprozess auf diese Variante klar verständigen. Dabei wurde deutlich, dass sich so eine große Schnittmenge aus allen nutzerspezifischen Anforderungen und Bedürfnissen abdecken und eine zukunftsfähige Entscheidung für die Metzinger Bäder treffen lässt. Die Details sowohl zur planerischen Analyse als auch zum Bürgerdialog können den beigefügten Anlagen zu diesem Planwerk entnommen werden.



Abbildung 1: Anlagen zur Standortanalyse und zur Bürgerempfehlung

Zielsetzung für den weiteren Verlauf des Planungsprozesses war es nun, ein attraktives und wirtschaftlich darstellbares Konzept für das neue Ganzjahresbad zu finden. Dafür wurde ein sog. Totalunternehmerverfahren durchgeführt, in dessen Verlauf der vorliegende Beitrag als Sieger ermittelt werden konnte. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es nun, die Voraussetzungen zu schaffen, damit das Plankonzept zum neuen Ganzjahresbad rechtlich realisierbar wird.

Von hoher Bedeutung ist, dass sich die Planung verträglich in die attraktive landschaftsräumliche Situation einfügt, die topografischen Verhältnisse berücksichtigt werden und die vorteilhafte verkehrliche Anbindung optimal ausgenutzt werden kann. Zur Verortung des Bades wird ein Sondergebiet ausgewiesen, das die Aussagen des mittlerweile im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes (FNP) konkretisiert und auf das konkrete Bauvorhaben zugeschnitten ist. Wichtig ist zudem, mit der sensiblen Ökologie vor Ort rücksichtsvoll umzugehen, d.h. gewachsene Strukturen zu schützen und unvermeidbare Eingriffe mit Hilfe passgenauer Maßnahmen zu kompensieren. Ein weiterer Aspekt im Zusammenhang mit der Planung ist der Umgang mit dem Areal des Ferientagheims der Evangelischen Kirchengemeinde Metzingen. Dieses Gelände wird aufgrund seiner Lage für den Neubau des Badezentrums dringend benötigt und muss daher verlegt werden. Als Ersatz konnte im Einvernehmen mit der Evangelischen Kirchengemeinde Metzingen ein geeigneter Platz direkt gegenüber auf der anderen Seite des Frauengrundwegs gefunden werden. Hierfür muss ebenfalls das Baurecht angepasst werden. Dies geschieht jedoch in einem separaten Verfahren.

2. Plangebiet und Umgebung

Der Planstandort liegt im Metzinger Süden innerhalb des gewachsenen Sport- und Freizeitgeländes der Stadt (Gewanne Bongertwasen und Frauengrund). Im Westen geht das Verfahrensgebiet fließend in die für Metzingen und die Region typischen und auch hier auf dem Bongertwasen üppig vorhandenen

Streuobstbestände über. Hinter diesen schließen sich das Stadion mit seinen umgebenden Sportanlagen sowie der Festplatz an. Nördlich grenzen unmittelbar Vereinsstandorte an, so beispielsweise für den Luftsportverein Roßfeld e.V. und den Obst- und Gartenbauverein Metzingen. Jenseits der hier autobahnähnlich ausgebauten und im Trog verlaufenden Bundesstraße 28 (Südumfahrung Metzingen) bzw. der Bahntrasse Tübingen – Plochingen schließen sich im Bereich Achalm- und Kanalstraße Wohngebiete mit Einfamilienhäusern an. Die südliche Grenze bilden ein Offenlandbiotop (Bungertbach mit Begleitvegetation) sowie die Auchttertstraße, durch die das Areal auch maßgeblich erschlossen wird. Weiterhin schließen sich Freiflächen (Ackerbau, Grünland) sowie jenseits der Auchttertstraße die Tennisanlage an, hinter der wiederum der Buchbach den Übergang in die nahen Waldgebiete markiert. Östlich benachbart liegen Grünflächen, darunter eine Ausgleichsfläche aus der Planfeststellung zum Neubau der B 28 (Ortsumfahrung Metzingen) sowie der Verkehrsübungsplatz inkl. Skaterpark und Graffitiwand. Jenseits der Auchttertstraße und des Buchbachs, in einiger Entfernung, befindet sich der Auchtterfriedhof.

Das Plangebiet selbst besitzt im derzeitigen Zustand Offenlandcharakter und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland, Uferbegleitgehölze, Streuobstbestände, ebenso eine Ausgleichsfläche aus der Planfeststellung zum Neubau der B 28 (Ortsumfahrung Metzingen) sowie das Freizeitgelände des Ferientagheims der Evangelischen Kirche Metzingen. Auf diesem Gelände bestehen auch dichter Gehölzbewuchs sowie einzelne Baulichkeiten, die sich in ihrer Beschaffenheit den übrigen Vereinsgebäuden auf dem Bongertwasen angleichen. Topografisch fällt das Gelände relativ gleichmäßig von westlicher in östliche Richtung ab. Insgesamt ergibt sich dabei ein beträchtlicher Höhenunterschied. Mehrere Straßen- und Wegeverbindungen tangieren das Areal an drei Seiten. Die Auchttertstraße dient dabei als zentrale Anbindung des gesamten nordöstlichen Teil des Freizeitgeländes Bongertwasen und erschließt sowohl für den motorisierten wie auch den nicht motorisierten Verkehr neben dem künftigen Ganzjahresbad auch die Tennisanlage, den Friedhof, das Ferientagheim der Evangelischen Kirche Metzingen und die weiteren Vereinsnutzungen in diesem Bereich. Die querende Wegeverbindung im Frauengrund ist zwar für den KFZ-Verkehr befahrbar, soll aber schwerpunktmäßig lediglich die angrenzenden Anwesen erschließen und ansonsten von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Um künftigen Schleichverkehren zuvorzukommen, wird hier über eine geeignete Unterbrechung des KFZ-Verkehrs diskutiert. Die Wegeverbindungen in Richtung Festplatz und Stadion sind dagegen bereits heute Anliegern, Radfahrern und Fußgängern vorbehalten. Die aktuell noch bestehende, das Plangebiet in West-Ost-Richtung querende Freileitung wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens verlegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 5,9 ha liegt wie bereits erwähnt in den örtlichen Gewannen Bongertwasen und Frauengrund. Die Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die sich innerhalb dieses Verfahrensgebietes befinden und von der Planung betroffen sind, können der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden.



Abbildung 2: 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 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 180,96 km² und 58.970 Einwohner (Stand: 31.12.2011).

Der Regionalplan trifft für das Verfahrensgebiet selbst keine konkreten Aussagen zur Landnutzung. Lediglich die bestehende und im Zuge der Planung zu berücksichtigende Fernwasserleitung des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung (BWV) wurde nachrichtlich übernommen. Das bedeutet, dass den Planungsabsichten aus regionalplanerischer Sicht keine Belange entgegenstehen. Insofern ist die Entwicklung eines Sondergebietes Ganzjahresbad und flankierender Nutzungen an dieser Stelle mit den Aussagen des gültigen Regionalplans vereinbar.

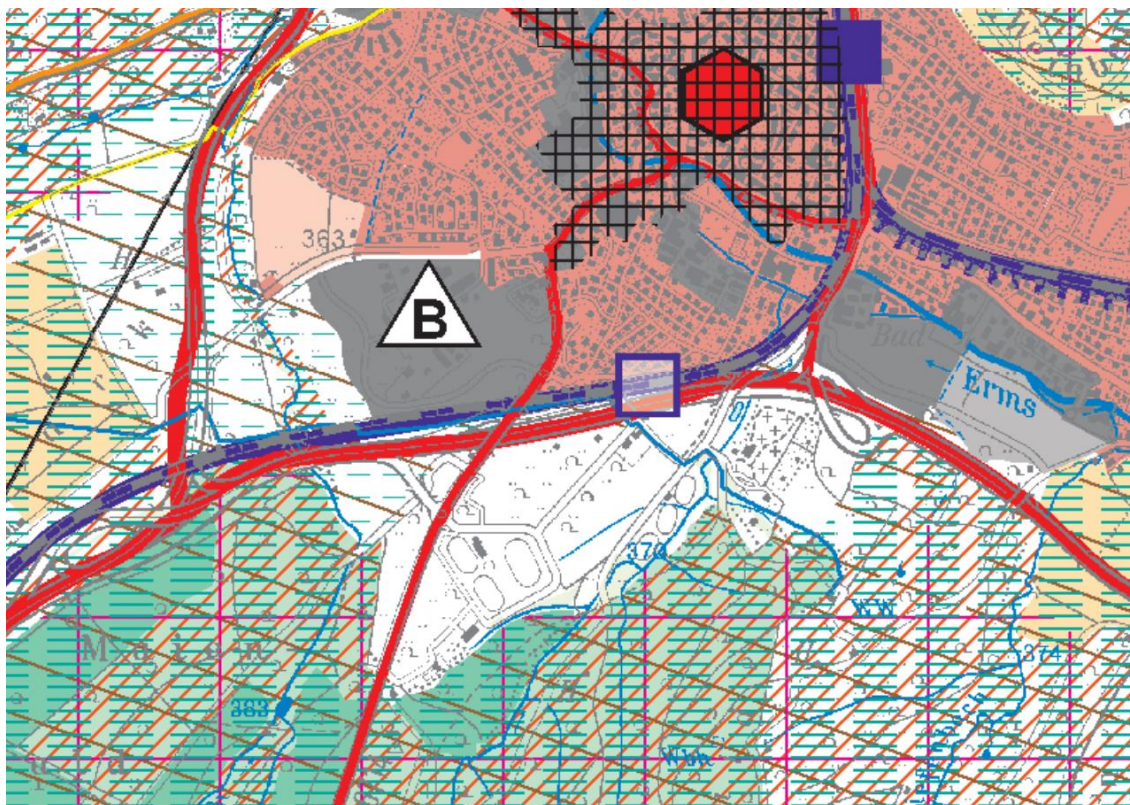


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (unmaßstäblich)

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im bisherigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich (9. Änderung, Stand 20.08.2019, bekannt gemacht am 12.12.2020) war das Bebauungsplangebiet als öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen für Sport- und Freizeiteinrichtungen ausgewiesen. Im Ursprungsflächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 ist der relevante Bereich auch bereits mit der Zweckbestimmung "Schwimmbad" dargestellt worden, da es bereits in früheren Jahren Überlegungen gab, das Metzinger Freibad hierher zu verlagern. Für das Areal des Ferientagheims der Evangelischen Kirche Metzingen ist entsprechend eine Vereinsnutzung eingetragen. Des Weiteren sind diverse Leitungstrassen (Fernwasserleitung der BWV, ober- und unterirdische Stromleitungen) enthalten. Eine Richtfunkstrecke, die sich über Teile des Verfahrensgebietes erstreckt und die Bebauungshöhe auf maximal 35 m - 40 m beschränkt, wurde nachrichtlich übernommen.

Da die Einrichtung des Ganzjahresbades mit spezifischen Anforderungen an die Nutzbarkeit (Gebäudetrakt, Parkplätze, Freiflächen etc.) verbunden ist und diese Voraussetzungen durch die Aussagen des bisherigen FNP's nicht abgedeckt wurden, musste zur Klarstellung die bestehende öffentliche Grünfläche in eine Sonderbaufläche "Ganzjahresbad" umgewandelt und somit der FNP geändert werden. Für das zu verlagernde Ferientagheim war ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die im selben Änderungsverfahren mit vollzogen wurde.

Da die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans aufgrund der dafür notwendigen umfangreichen Voruntersuchungen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsplan noch etwas Zeit in Anspruch nimmt, ist die durch das neue Ganzjahresbad bedingte Umwandlung der Flächen im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans geschehen. Diese erfolgte gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, d.h. die Verfahren zum FNP als vorbereitender und zum Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wurden parallel geführt. Das Verfahren zur Änderung des FNP ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen.

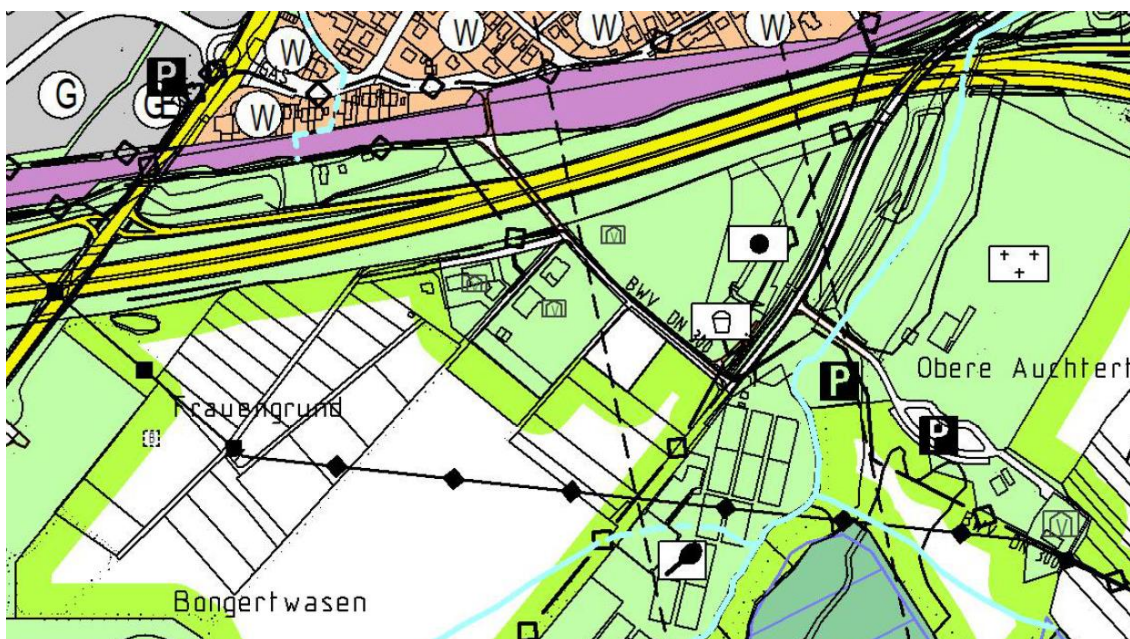


Abbildung 4a: Auszug aus dem bisherigen FNP, 9. Änderung (unmaßstäblich)

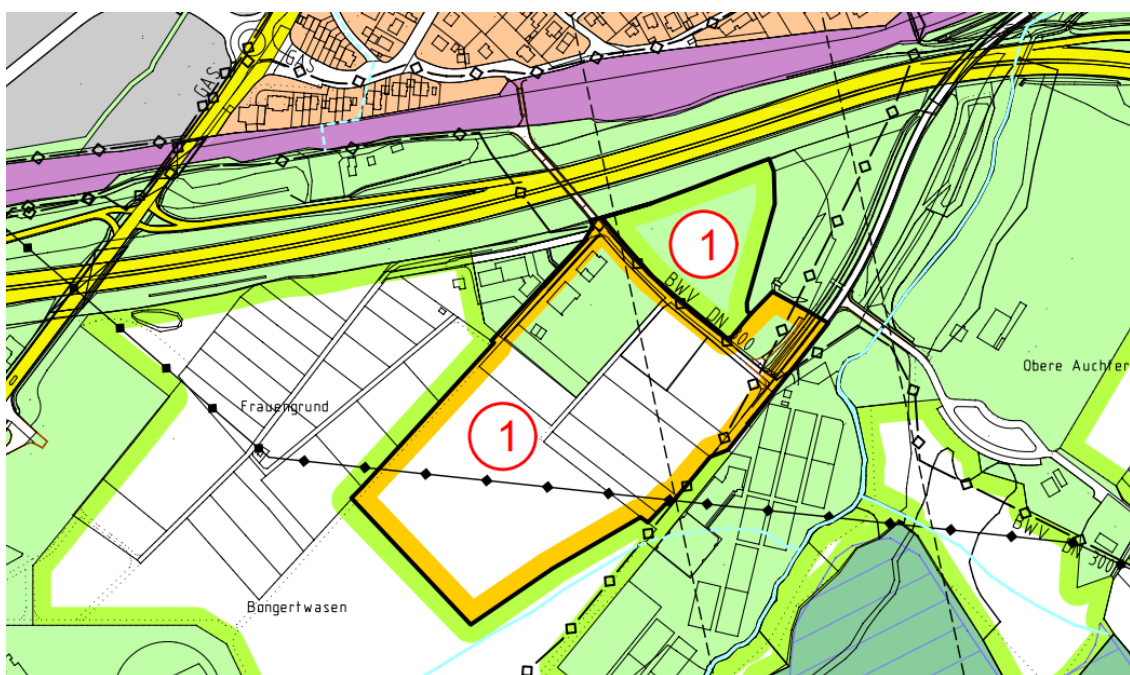


Abbildung 4b: Auszug aus dem gültigen FNP, 10. Änderung (unmaßstäblich)

4. Bestehende Bebauungspläne

4.1 Bebauungsplan „Bongertwasen Nordost“ (rechtskräftig seit dem 5. Juli 2005)

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes „Ganzjahresbad“ überschneidet sich in einem Teilbereich mit dem Bebauungsplan „Bongertwasen Nordost“.

Dieser enthält für den überdeckten Teilbereich Festsetzungen zum Gelände des Ferientagheims der evangelischen Kirche Metzingen (öffentliche und private Grünfläche mit Vereinsnutzungen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – konkret wird auch das Ferientagheim genannt), für die Ausgleichsfläche B 28 neu (Streuobstwiese), landwirtschaftliche Flächen sowie eine öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Aktivzone / Spielplätze. Zudem sind die entsprechenden Zuwegungen inkl. begleitender Entwässerungsmulden definiert. Des Weiteren ist die unterirdische Hauptversorgungsleitung der Bodenseewasserversorgung (BWV) nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der veränderten planerischen Ausgangslage kann den vorhandenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht mehr entsprochen werden. D.h., es ist zur Umsetzung des Vorhabens Ganzjahresbad die Überplanung mit einem neuen Bebauungsplan erforderlich, der die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen schafft. Für das zu verlagernde Ferientagheim wird ebenfalls eine Anpassung des Planungsrechts notwendig; dafür wird allerdings ein separates Verfahren durchgeführt, in dem auch die weiteren Details hierzu erläutert werden. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Ganzjahresbad“ treten in dem überlagerten Teilbereich die Regelungen des Bebauungsplanes „Bongertwasen Nordost“ außer Kraft und werden durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Ganzjahresbad“ ersetzt.

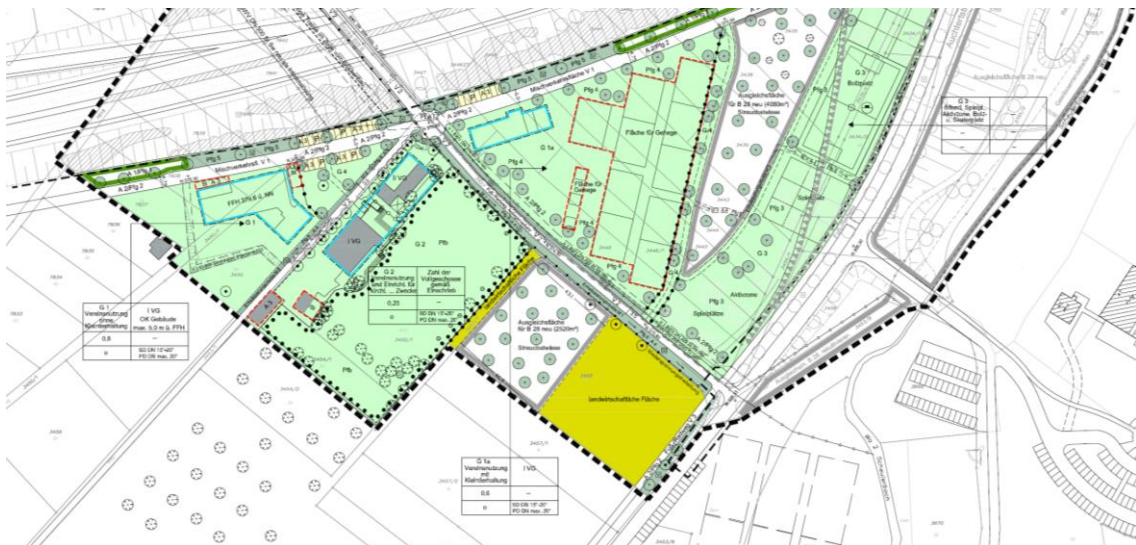


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Bongertwasen Nordost“
(unmaßstäblich)

5. Grundsätzliches zur Planung auf Basis des Siegerentwurfs (TU-Verfahren)

Als Reaktion auf die exponierte Lage des Baugrundstückes in einer prägnanten Kultur- und Naturlandschaft zielt der Planentwurf auf eine nachhaltige und zeitlose Bauform ab, die sich verträglich in die Eigenart des Ortes einfügt.

Der kompakte Baukörper mit zwei ineinandergreifenden L-förmigen Flügeln nimmt die Hanglage auf und weist diesen beiden Flügeln entsprechende Funktionen zu. Der nördliche, zum Frauengrund hin gelegene Flügel beinhaltet die Eingangshalle, Wellness, Gastronomie, Personal, einen Großteil des Nebenraumprogramms (Umkleiden, Vorreinigung etc.) sowie die Sauna. Dieser Gebäudeteil hat aufgrund seiner vielfältigen und kleinteiligen Nutzungen einen eher introvertierten Charakter mit meist geschlossenen Fassaden. Der südliche, zur Streuobstwiese gelegene Flügel beinhaltet die Sport- und Freizeitbecken. Dieser Teil des Ganzjahresbades öffnet sich über großzügige Verglasungen zu den Streuobstwiesen und dem Nordhang der Schwäbischen Alb. Der Eingangsvorplatz öffnet sich als Geste zur Stadt hin, während die Sauna- und Freibadaußenanlagen in die Streuobstwiese übergehen. Die Badegäste profitieren durch die Verortung des Gebäudes von ganztägiger natürlicher Belichtung, einer schallabschirmenden Wirkung durch die Hangterrassen und einem Sichtschutz gegenüber den umgebenden Spazier- und Wanderwegen.

Funktional ist das Bad in insgesamt drei Tarifzonen (Sportbereich, Freizeitbereich, Sauna) gegliedert, die auch unabhängig voneinander buch- und nutzbar sind. Die zur Verwendung kommenden Materialien haben einen regionalen Ortsbezug und berücksichtigen natürliche und nachhaltige Aspekte. So kommen neben dem großflächigen Einsatz von Glas vor allem regionale Hölzer vor, die zugleich einen Bezug zum nahen Waldrand herstellen. Die Flachdächer sind extensiv begrünt oder mit Photovoltaik versehen. Wo immer möglich ist die Konstruktion aus dem nachwachsenden, recyclebaren und CO²-bindendem Rohstoff Holz geplant. Wo dies nicht möglich ist, kommt Sichtbeton zum Einsatz.

Das geplante Ganzjahresbad steht Bürgern, Touristen, Schulen und Vereinen gleichermaßen offen und muss somit einem breiten Nutzerspektrum mit ganz verschiedenen Ansprüchen und Bedürfnissen gerecht werden. Daher ist eine klare und zweckmäßige Andienung und Erreichbarkeit von zentraler Bedeutung. Das Erschließungskonzept berücksichtigt die vielfältigen Anforderungen aller Badbesucher und entflechtet die Verkehrsteilnehmer gleichzeitig voneinander. Städtebaulich ist der Eingangsvorplatz zentraler Dreh- und Angelpunkt. Sitzmöglichkeiten bilden Treffpunkte für die Gäste und Wartezonen für die Nutzer des ÖPNV. Der Eingangsvorplatz geht über ein witterungsgeschütztes Vordach in die ebenerdige Eingangshalle über.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt durch eine eigens eingerichtete Buslinie. Auf dem Vorplatz in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang werden dafür zwei Bushaltestellen lokalisiert und in die Platzgestaltung integriert. Die Ausrichtung der Bushalteinsel ermöglicht E-Gelenkbussen einen einfachen Wendevorgang.

Die Gestaltung des Vorplatzes sieht eine barrierefreie Erreichbarkeit von den Bushaldebuchten zum Haupteingang des neuen Gebäudes vor.

Für den Kfz-Verkehr erfolgt die Erschließung ausschließlich über die Auchtertstraße, die über den Auchtertknoten die Verbindung ins Stadtgebiet und den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (B 28 / B 313) sicherstellt. Die Wegeverbindung über die B 28 / Bahntrasse Richtung Wohngebiet Haugenrain wird hingegen für den motorisierten Verkehr gesperrt und dient fortan nur noch Radfahrern und Fußgängern als Erschließung zum Bad. Ebenso bleibt der bei Metzinger Bürgern beliebte Spazierweg zum Otto-Dipper-Stadion erhalten. Parkplätze stehen für den Normalbetrieb (56 Pkw-Stellplätze, davon 3 barrierefrei) in unmittelbarer Nähe des Haupteinganges zur Verfügung. Die zusätzlichen Hochbetriebs-Parkfelder (166 Stellplätze) liegen etwas tiefer an der Auchtertstraße gegenüber der Tennisanlage. Hinzu kommen dort noch 12 Wohnmobilstellplätze. Die Pkw-Parkierungsanlagen sollen im Sinne einer zukunftsfähigen Planung weitestgehend mit Photovoltaik überdacht werden. Um klimaverträgliche Mobilität zu stärken, werden Pkw-Stellplätze für E-Mobilität vorbereitet und teilweise bereits jetzt mit Ladeinfrastruktur ausgestattet.

Für Radfahrer und Fußgänger besteht neben der bereits erwähnten Relation über die Bahntrasse bzw. die B 28 auch der die Auchtertstraße begleitende gemeinsame Fuß- und Radweg. Dieser wird im Bereich der Zufahrtsstraße zum Ganzjahresbad fortgeführt. Es entsteht somit ein lückenloses Fuß- und Radwegenetz zwischen Auchtertstraße, Stadion und Haugenrain. Klar definierte Querungen für Fußgänger und Radfahrer erhöhen die Sicherheit und führen logisch zum Haupteingang des Bades. In der Nähe des Haupteinganges und nahe des separaten Sommereinganges werden insgesamt 340 überdachte Fahrradstellplätze als ein attraktiver Beitrag zur Mobilitätswende hergestellt.

Das neue Ganzjahresbad liegt an sensibler Stelle im Landschaftsraum. Die Idee, die intensiv genutzten und mit intensiver Gestaltung einhergehenden Bereiche möglichst kompakt in Gebäudenähe zu halten, trägt dem Rechnung. Die Freibereiche inkl. des Saunagartens vollziehen den harmonischen und stimmungsvollen Übergang in den freien Landschaftsraum mit seinen Streuobstwiesen. Durch die Terrassierung des Geländes wird zudem der Hanglage Rechnung getragen und diese auf gestalterisch hochwertige und räumlich attraktive Art und Weise in das Plankonzept einbezogen. Neupflanzungen heimischer Obstsorten im peripheren Bereich ergänzen die Streuobstwiesen. Im Liegebereich werden standortheimische Bäume aus dem Naturraum verwendet. Teilbereiche der Wiesen mit weniger Nutzungsintensität können im Sinne der Biodiversität zu Kräuterrasen und Blühwiesen entwickelt werden. Zudem werden einige Gehölze erhalten und vereinzelte umgepflanzt. Zentral ist auch ein sorgsamer Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser. Im Garten des Ganzjahresbads wird auf Einleitung in die Kanalisation, wenn möglich, verzichtet. Sofern eine Ableitung notwendig wird, ist diese direkt zur Vorflut vorgesehen. Dieses Prinzip wird auch im Bereich der Erschließung und der Parkierung umgesetzt. Anfallendes Oberflächenwasser wird in Retentionskörpern und -mulden zurückgehalten, ehe es in die Vorflut gelangt.

Projektdarstellung auf Basis des Siegerentwurfes aus dem TU-Verfahren



Abbildung 6a: Lageplan zum Ganzjahresbad mit Umfeld (unmaßstäblich)

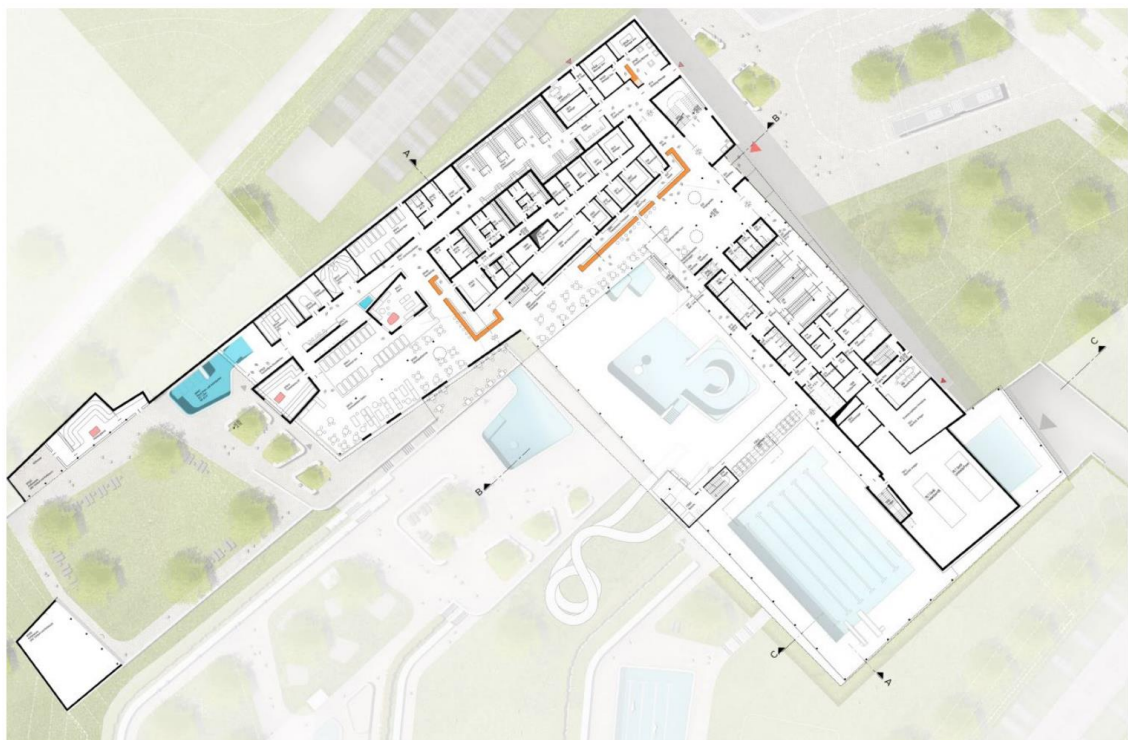


Abbildung 6b: Grundriss Eingangsebene (unmaßstäblich)

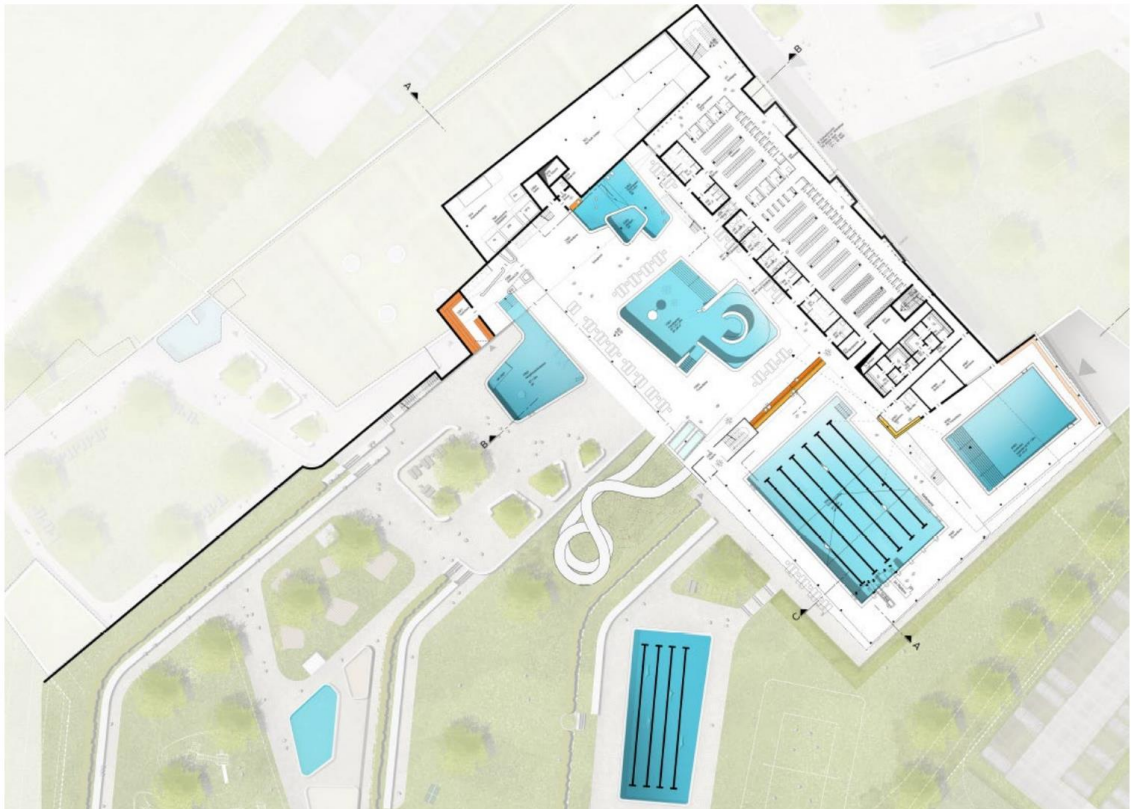


Abbildung 6c: Grundriss Badeebene (unmaßstäblich)



Abbildung 6d: Grundriss Technischebene (unmaßstäblich)



Abbildung 6e: Ansichten und Schnitte zum Ganzjahresbad (unmaßstäblich)



Abbildung 6f: Visualisierung Eingangsvorplatz

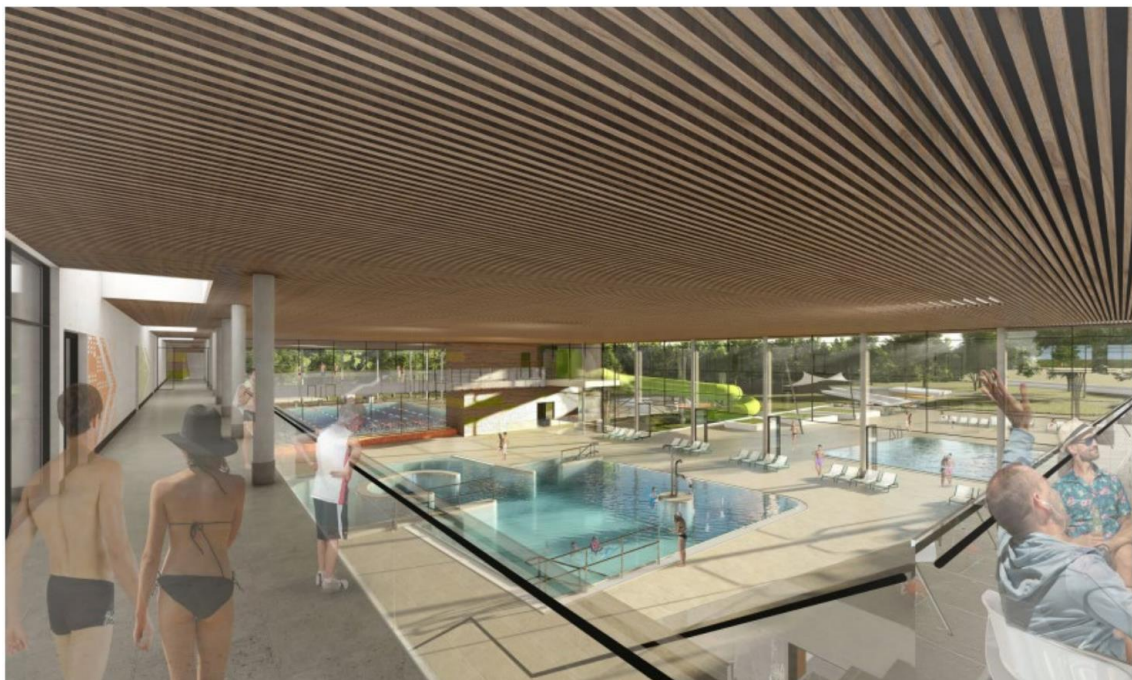


Abbildung 6g: Visualisierung Empore Freizeitbecken

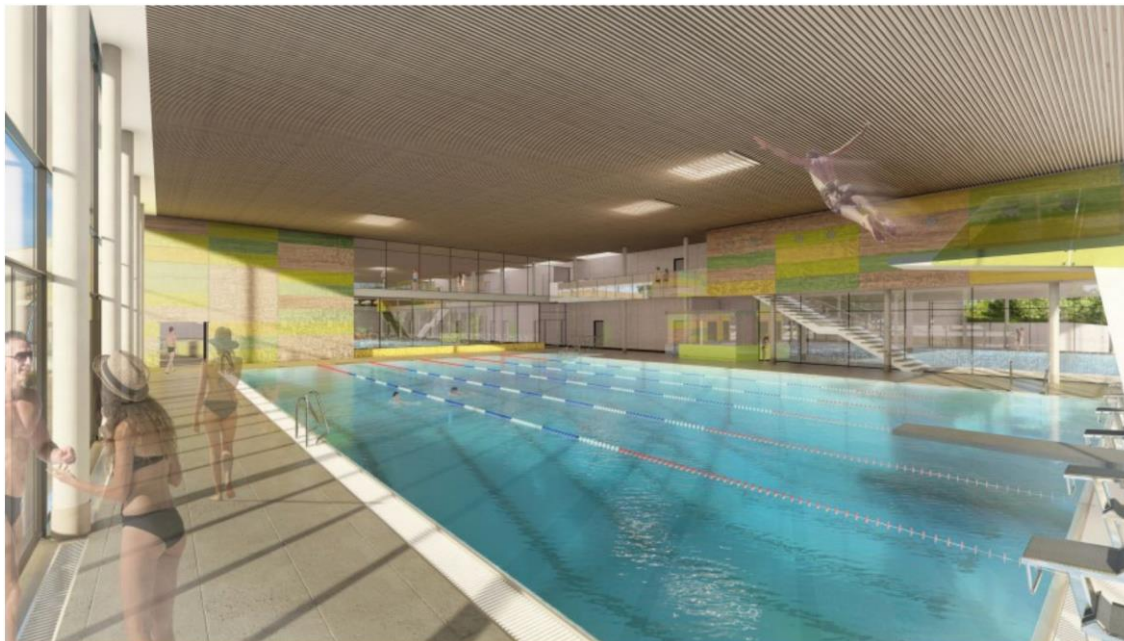


Abbildung 6h: Visualisierung Sportbecken

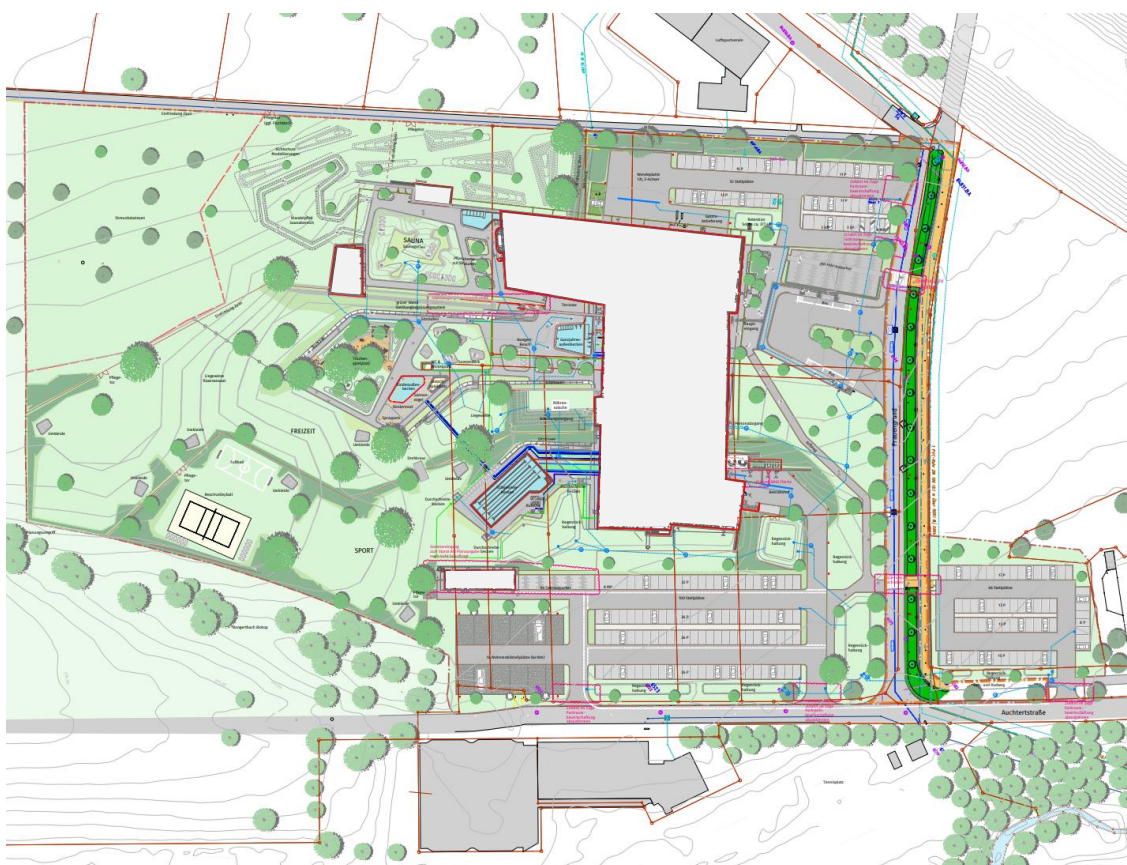


Abbildung 7: Gestaltungsplan des Büros Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH, Grafenberg
(aktueller Planstand nach Fortschreibung und Konkretisierung des Siegerentwurfes; die Darstellung der Gebäudeinnenbereiche wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit in dieser Grafik ausgeblendet)

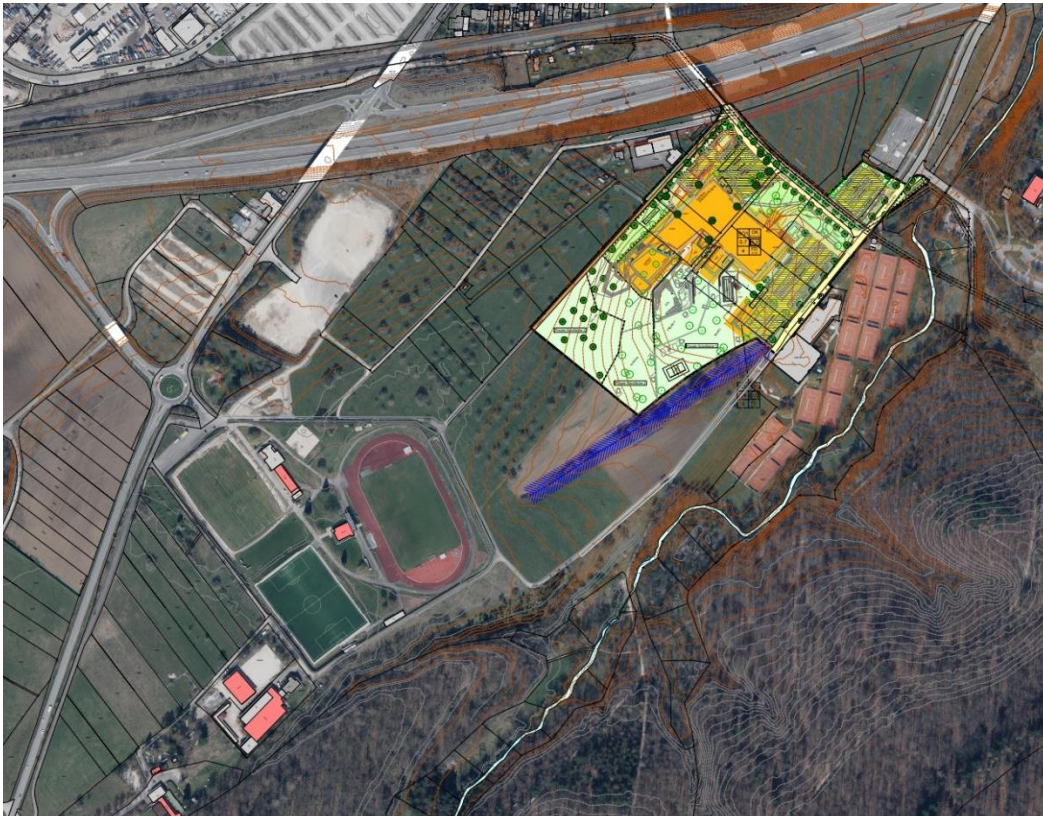


Abbildung 8: Verortung des Plangebietes innerhalb des Sport- und Freizeitgeländes Bongertwasen (unmaßstäblich)

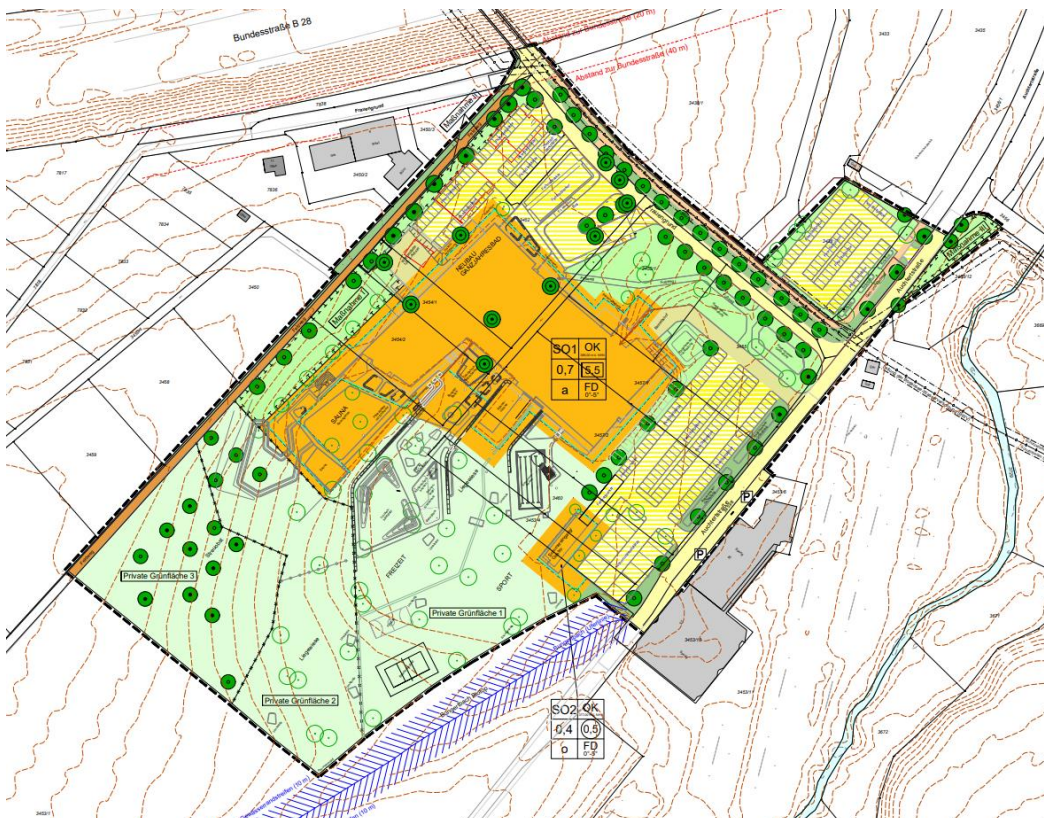


Abbildung 9: Planzeichnung Bebauungsplan „Ganzjahresbad“ (unmaßstäblich)

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ganzjahresbad festgesetzt, untergliedert in SO 1 (Hauptgebäude) und SO 2 (separater Sommereingang). Zulässig sind darin ausschließlich Nutzungen, die dem Betrieb des geplanten Ganzjahresbades (Sport- und Freizeitbad mit Sauna) unmittelbar dienen und in einem direkten funktionalen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu diesem stehen.

Konkret beinhaltet dies die badtypischen Innenbereiche (Beckenlandschaft, Aktiv- und Ruhezonen, Verkehrsflächen, Verwaltung usw.) und Außenanlagen wie Aktivbereiche und Liegewiesen. Darüber hinaus sind flankierend auch Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Angebote in den Bereichen Gesundheit, Körperpflege und Wellness) zugelassen. All diese dem Bad zuordenbare Nutzungen müssen in direktem Zusammenhang mit der Nutzung Ganzjahresbad stehen und gegenüber dem eigentlichen Schwimmbad- und Saunabetrieb räumlich klar untergeordnet sein. Hinzu kommen abschließend Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie bzw. Wärmeenergie, die in direktem Zusammenhang mit der Nutzung Ganzjahresbad stehen. Betriebsbezogene Wohneinheiten sind hingegen im Zusammenhang mit dem Vorhaben Ganzjahresbad nicht erforderlich und damit unzulässig.

Wesentliches Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Planentwurf zum Ganzjahresbad umgesetzt werden kann. Das Konzept hierzu wurde bereits im Vorfeld im Rahmen des vorgeschalteten Totalunternehmerverfahrens (TU-Verfahren) städtebaulich verträglich definiert und an konkreten Anforderungen und Bedürfnissen ausgerichtet. Die gemäß den Festsetzungen zugelassenen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sind so gewählt, dass sie dem gewollten Zweck entsprechen und mit dem Charakter und der Eigenart des Ortes inmitten des Metzinger Sport- und Freizeitgeländes Bongertwasen vereinbar sind. Darüberhinausgehende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, für die sich an anderen Standorten im Stadtgebiet bessere Bedingungen finden lassen, sollen bewusst außen vor bleiben.

Neben dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ganzjahresbad wäre auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Definition eines Schwimmbades vorstellbar. Die bestehenden Bäder der Stadt Metzingen sind derzeit als Gemeinbedarfsfläche (Hallenbad) bzw. Grünfläche (Freibad) laut maßgeblichem Flächennutzungsplan dargestellt. Im vorliegenden Fall wurde jedoch die Festsetzung eines Sondergebietes gewählt, da das Plankonzept Ganzjahresbad mit seinen vielseitigen Bereichen (Sportbad, Freizeitbereich, Sauna, Anlagen im Innen- und Außenbereich) kein „klassisches“ Hallen- und Freibad darstellt, sondern vielmehr eine Kombination aus verschiedenen Elementen eines zeitgemäßen Bäderbetriebes beinhaltet und somit als Sondergebiet planungsrechtlich zutreffender eingestuft ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden für die beiden Sondergebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 (SO 1) und 0,4 (SO 2), eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,5 für SO 1, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 für SO 2 sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 386,00 m ü. NHN (SO 1) und 377,00 m ü. NHN (SO 2). Technisch notwendige Vorrichtungen bzw. solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- / Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren usw.) dürfen die maximale Bauhöhe in geringfügigem Maß überschreiten, müssen aber vom Dachrand eingerückt werden.

Zentrales Ziel der Maßgaben ist auch hier, die planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Planentwurfes zum Ganzjahresbad sicherzustellen. Wie erwähnt wurde das Konzept bereits im Vorfeld im Rahmen des Totalunternehmerverfahrens (TU-Verfahren) städtebaulich verträglich definiert und richtet sich an konkreten Anforderungen und Bedürfnissen aus. Die Kennziffern entsprechen diesem Zweck und stellen sicher, dass die baulichen Anlagen mit dem Charakter und der Eigenart des Ortes inmitten des Metzinger Sport- und Freizeitgeländes Bongertwasen vereinbar sind, das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird und die Geländeverhältnisse berücksichtigt werden. Überdimensionierte Gebäudekubaturen lassen sich so vermeiden und durch die Anordnung und Einbettung der Gebäudetrakte ist ein insgesamt stimmiges, städtebaulich und landschaftlich geordnetes Erscheinungsbild gewährleistet.

6.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise (SO 1) bzw. eine offene Bauweise (SO 2) festgesetzt. Dies bedeutet, dass im SO 1 Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können.

Das Ganzjahresbad Metzingen macht einen Baukörper mit ausreichenden Abmessungen notwendig, um ein Raumprogramm zu ermöglichen, das eine möglichst große Nutzungsvielfalt bietet und so ein möglichst breites Publikum anspricht. Dies liegt erfahrungsgemäß in der Natur der Bauaufgabe begründet. Insofern soll die Bauweise einen entsprechend dimensionierten Baukörper ermöglichen. Gleichzeitig muss jedoch sichergestellt sein, dass das Bad an dieser landschaftsräumlich sensiblen Stelle Rücksicht nimmt auf die örtlichen Bezüge und diese aufnimmt. Dies ist gewährleistet, da der umzusetzende Entwurf durch das vorgeschaltete Totalunternehmerverfahren (TU-Verfahren) bereits feststeht und die in diesem Zuge bereits definierten städtebaulichen und landschaftsräumlichen Anforderungen hinreichend erfüllt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Diese können durch untergeordnete Bauteile oder Vorbauten geringfügig (bis zu 1,5 m) überschritten werden, wenn diese nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Wieder geht es darum, durch Festlegung passgenau definierter Baugrenzen (Baufenster) den nötigen Platz zur Umsetzung des Planentwurfes zu schaffen, der im vorgeschalteten Totalunternehmerverfahren (TU-Verfahren) bereits hinreichend auf stadt- und landschaftsräumliche Verträglichkeit geprüft wurde. Das umzusetzende Konzept und das dementsprechend definierte Baufenster bieten ausreichend Spielraum für das Raumprogramm, mit dem ein breites Publikum angesprochen werden kann und das den örtlichen Schulen und Vereinen die nötigen Kapazitäten für ihre Interessen bereitstellt. Zugleich hat das Bauprojekt unterschiedliche und komplexe gestalterische Anforderungen zu erfüllen, die sich aus den örtlichen Gegebenheiten ableiten. Der natur- und landschaftsräumliche Kontext erfordert ein hohes Maß an Sensibilität und die Gestaltqualität ist insbesondere hier, in der Übergangszone von der Siedlung zum freien Landschaftsraum, von großer Bedeutung. Darüber hinaus muss im Hinblick auf die bestehenden lokalklimatischen Bedingungen sichergestellt sein, dass nicht etwa eine Riegelbebauung quer zum Verlauf der Senke die Kaltluftbahnen und somit die Frischluftzufuhr für die nahen Siedlungsbereiche mindert. Durch das vorgesehene Konzept einerseits sowie durch Lage und Umfang des Baufensters andererseits kann den verschiedenen Anforderungen Rechnung getragen und dadurch Konflikten vorgebeugt werden.

6.5 Verkehrliche Erschließungsstruktur

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die vielfältigen Anforderungen aller Badbesucher und entflechtet die Verkehrsteilnehmer gleichzeitig voneinander.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt durch eine eigens eingerichtete Buslinie. Durch diese besteht für die künftigen Besucher des Bades die Möglichkeit, in geeigneter Taktung am zentralen Eingangsvorplatz als Dreh- und Angelpunkt der Anlage anzukommen. Hier sind zwei Bushaltestellen lokalisiert und in die Platzgestaltung integriert. Die Ausrichtung der Bushalteinsel ermöglicht E-Gelenkbussen einen einfachen Wendevorgang. Die Gestaltung des Vorplatzes sieht eine barrierefreie Erreichbarkeit von den Bushaltebuchten zum Haupteingang des neuen Gebäudes vor. Sitzmöglichkeiten bilden Treffpunkte für die Gäste und Wartezonen für die Nutzer des ÖPNV.

Für den Kfz-Verkehr erfolgt die Erschließung ausschließlich über die Auchttertstraße, die über den Auchttert-knoten die Verbindung ins Stadtgebiet und den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (B 28 / B 313) sicherstellt. Die Wegeverbindung über die B 28 / Bahntrasse Richtung Wohngebiet Haugenrain wird hingegen für den motorisierten Verkehr gesperrt und dient fortan nur noch Radfahrern und Fußgängern als Erschließung zum Bad. Ebenso bleibt der bei Metzinger Bürgern beliebte Spazierweg zum Otto-Dipper-Stadion erhalten.

Parkplätze stehen für den Normalbetrieb (56 Pkw-Stellplätze, davon 3 barrierefrei) in unmittelbarer Nähe des Haupteinganges zur Verfügung. Die zusätzlichen Hochbetriebs-Parkfelder (166 Stellplätze) liegen etwas tiefer an der Auchttertstraße gegenüber der Tennisanlage. Hinzu kommen dort noch 12 Wohnmobilstellplätze für die zunehmende Zahl der Wohnmobilreisenden.

Für Radfahrer und Fußgänger besteht neben der bereits erwähnten Relation über die Bahntrasse bzw. die B 28 auch der die Auctertstraße begleitende gemeinsame Fuß- und Radweg. Dieser wird im Bereich der Zufahrtsstraße zum Ganzjahresbad fortgeführt. Es entsteht somit ein lückenloses Fuß- und Radwegenetz zwischen Auctertstraße, Stadion und Haugenrain. Klar definierte Querungen für Fußgänger und Radfahrer erhöhen die Sicherheit und führen logisch zum Haupteingang des Bades. In der Nähe des Haupteinganges und nahe des separaten Sommereinganges werden insgesamt 340 überdachte Fahrradstellplätze hergestellt und leisten einen Beitrag zur Mobilitätswende.

Parkieranlagen, mit Ausnahme der Wohnmobilparkplätze, sollen im Sinne einer zukunftsfähigen, klimaverträglichen Planung weitestgehend mit Photovoltaik überdacht werden. Zudem werden Pkw-Stellplätze für E-Mobilität vorbereitet und teilweise bereits jetzt mit Ladeinfrastruktur ausgestattet.

6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Bauaufgabe Ganzjahresbad erfordert wie alle vergleichbaren Bäderprojekte ausreichend Parkierungsflächen, damit Badbesucher ihre Fahrzeuge abstellen können. Neben den obligatorischen Parkplätzen für Kraftfahrzeuge umfasst dies auch genügend Fahrradabstellplätze, deren Bedeutung stetig zunimmt. Hinzu kommen weitere Abstellmöglichkeiten für Wohnmobile, durch die der ebenfalls stetig zunehmenden Bedeutung dieser Art des Reisens Rechnung getragen wird und die Stadt Metzingen somit auch für diese Nutzergruppe attraktive und nutzerfreundliche Parkmöglichkeiten anbieten kann.

All diese Parkierungsflächen müssen planungsrechtlich entsprechend gesichert werden. Die laut Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen bieten dafür den nötigen Platz und erlauben gleichzeitig weitere Nutzungen, die mit den Stellplätzen in unmittelbarer Verbindung stehen. Dazu zählen z.B. Fahrgassen, notwendige Verkehrsanschlüsse und technische Anlagen wie Ladesäulen, Schranken, Kassen, Kameras usw. oder Grün- / Pflanzflächen zur Gliederung und optischen wie ökologischen Aufwertung der Parkierungsflächen. Diese konzentrieren sich wegen Überdachung der Kfz- und Fahrradstellplätze auf den Bereich um die Wohnmobilstellplätze. Die Überdachungen sind notwendig, um darauf Anlagen zur Erzeugung solarer Energie (Photovoltaikanlagen) installieren zu können. Die hierdurch erzeugte Energie dient mit zur Deckung des Energiebedarfs des Bades und ist integraler Teil des Energiekonzeptes.

Einen gesonderten Teil dieser Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bildet der Eingangsbereich, der insbesondere durch die Bushaltestellen mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrtsbereichen, Wartehäuschen usw. sowie die Aufenthaltsbereiche für Besucher und Passanten gegliedert wird. Letztere sollen optisch ansprechend und einladend mit Pflanzflächen und Stadtmobiliar ausgestattet werden.

Weitere Verkehrsflächen dienen der Anlieferung des Betriebshofes und der Gastronomie und sind mit den zuvor Beschriebenen platzsparend verbunden.

6.7 Grünordnung

Die landschaftlich attraktive Lage des Ganzjahresbades inmitten des Sport- und Freizeitgeländes Bongertwasen und in direkter Nachbarschaft zu wertvollen Natur- und Erholungsräumen wie Streuobstwiesen und Wäldern verlangt nach einer besonders sensiblen Einbettung in diesen stadt- / landschaftsräumlichen Kontext. Deshalb werden weite Bereiche des Verfahrensgebietes, sofern dies planungsrechtlich möglich ist, als Grünflächen ausgewiesen. Die jeweilige Zweckbestimmung orientiert sich dabei an den einzelnen Nutzungen, wie sie im Gestaltungsplan enthalten sind. Dieser Gestaltungsplan wird auf Basis des Siegerentwurfes aus dem Totalunternehmerverfahren (TU-Verfahren) weiter konkretisiert und fortgeschrieben. Unterschieden wird dabei grundsätzlich zwischen öffentlichen Grünflächen, die für jedermann zugänglich sind, und privaten Grünflächen, die lediglich den Besuchern und Badegästen vorbehalten bleiben. Im Folgenden werden die einzelnen Grünflächen zunächst näher beschrieben, bevor auf einzelne Aspekte des Grünordnungsplanes (GOP) wie Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw. einzeln eingegangen wird.

Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend dargestellten öffentlichen Grünflächen stellen die öffentlich zugänglichen Außenanlagen des Ganzjahresbades dar oder dienen zur Einfassung der Parkierungs- und Verkehrsflächen.

Insbesondere die als Parkanlage deklarierten Grünzonen sollten die Attraktivität des Ganzjahresbades steigern und zum Aufenthalt und Verweilen einladen. Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Gestaltungselemente und Stadtmobiliar können diese Flächen aufwerten und in parkähnliche Strukturen mit Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen und dazu passenden Blumen / Gehölzen eingebunden sein. Hinzu kommen attraktiv gestaltete Wege zum Bad für Besucher oder auch Passanten. Bedeutsam sind ferner Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Retentionsbecken, Zisternen o. Ä.), die in den Parkcharakter integriert sind oder in naturnah gestaltete Grünzonen eingebunden werden.

Ebenfalls als öffentliche Grünflächen dargestellt sind diejenige Bereiche, welche die Zufahrtsstraßen und Parkplätze als Verkehrsgrün begleiten und diese optisch einfassen. Dadurch können Verkehrsflächen, die sich aus der Nutzung Ganzjahresbad ergeben, aufgewertet und in die Gesamtanlage ansprechend integriert werden. Die Flächen sollen als Rasen-, Wiesen oder Pflanzflächen mit dazu passenden Gehölzen in Erscheinung treten. Von besonderem Reiz ist dabei der angestrebte Alleecharakter durch entsprechende Baumpflanzungen. Denkbar sind hier auch einzelne Sitzgelegenheiten für Spaziergänger. Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Retentionsbecken, Zisternen o. Ä.) lassen sich auch in diese Grünflächen stimmig integrieren und sind daher ebenso zugelassen.

Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend dargestellten privaten Grünflächen sind als die eigentlichen Außenanlagen des Schwimmbades zu verstehen und werden gemäß ihrer Nutzungsintensität in drei Zonen eingeteilt, wobei sich die Dichte und Vielfalt der darin zugelassenen Anlagen mit zunehmender Distanz zum Hauptgebäude verringert.

Die als private Grünfläche 1 deklarierte Zone bildet den unmittelbar an das Sondergebiet und somit an den Baukörper angrenzenden Bereich, in dem die Ansprüche an eine intensive und vielseitige Nutzbarkeit am höchsten sind. Die Fläche wird künftig geprägt sein durch dem Badebetrieb zugeordnete Außenbecken, Kreativ-, Spiel- und Sportbereiche sowie Aufenthaltsbereiche für die unterschiedlichen Nutzergruppen. Hinzu kommen betriebsspezifische Einrichtungen (Sanitärräume, Umkleiden usw.). In diesem Bereich des Bades sind auch befestigte Flächen / Verkehrsflächen für Besucher und Personal sowie topografisch bedingte Stützmauern oder betriebsbedingte Einfriedungen unumgänglich. Trotzdem sollen auch hier parkähnliche Bereiche mit Rasen-, Wiesen oder Pflanzflächen und dazu passenden Gehölzen, die auch als Liegewiesen nutzbar sind, einen nicht unwesentlichen Anteil einnehmen und so den Charakter als Grünfläche rechtfertigen. Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Zisternen o. Ä.) und technische Anlagen wie Überdachungen zum Sonnenschutz, ggf. in Kombination Solar- / Photovoltaikanlagen, können ebenfalls denkbar sein.

Die nächste Zone, die sich als Grünfläche 2 anschließt, ist in erster Linie als Liegewiese gedacht und kann mit einzelnen betriebsbedingten Anlagen oder Ausstattungselementen (Einfriedungen, Umkleiden, Sichtschutz, Wandelpfad) ergänzt werden. Das Bild dieser Grünzone wird bestimmt durch ihre parkähnliche Gestalt mit Rasen-, Wiesen oder Pflanzflächen und dazu passenden Gehölzen. Baulich untergeordnete Nebenanlagen oder Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Zisternen o. Ä.) sind ergänzend vorstellbar.

Den räumlichen Abschluss und gleichzeitig den Übergang zur angrenzenden freien Landschaft des Bongertwasens bildet die als Grünfläche 3 ausgewiesene Zone. Diese soll in ihrer Funktion als Streuobstwiese ohne bauliche bzw. planbedingte Eingriffe belassen bleiben und kann dabei als naturnahe Liegewiese in Anspruch genommen werden. Eine Einfriedung zur Abgrenzung ist denkbar.

Anpflanzen (Pflanzgebote) und Erhalten (Pflanzbindung) von Gehölzen

Grundsätzlich sollen gemäß Grünordnungsplanung (GOP) standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze verwendet werden; in den Naturschutzausgleichsflächen sind gebietseigene, zertifizierte Gehölze des Vorkommensgebiet 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb) und Klimabäume vorgesehen. Falls kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2 verfügbar ist, kann auch Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) herangezogen werden.

Im Fall der Anpflanzung von Obstgehölzen sieht das Grünordnungskonzept regionaltypische Sorten vor; für eine fachgerechte Entwicklung ist eine Pflege gemäß den Vorgaben des Obstanbaus durch qualifiziertes Fachpersonal erforderlich. Im Anhang zum Textteil des Bebauungsplanes finden sich jeweils abgestimmte und speziell auf das Plangebiet zugeschnittene Pflanzenlisten, in denen die einzelnen Arten und Sorten aufgeführt sind und die zur konkreten Auswahl der Pflanzen herangezogen werden sollen. Die Pflanzmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen. Reine Nadelgehölzhecken (z. B. Thujahecken) sind ausgeschlossen.

Pflanzbindungen beziehen sich zum einen auf bestimmte Einzelbäume, die nicht an Ort und Stelle erhalten, sondern innerhalb des Plangebietes verpflanzt werden. Zum anderen werden innerhalb der Streuobstwiese (private Grünfläche 3) sowie entlang der Verkehrswege Bäume in das Plankonzept integriert. Als Pflanzgebote kommen neben Solitärbäumen / Baumgruppen zur Herstellung des straßenbegleitenden Alleecharakters und der Eingrünung der Parkplätze und Außenanlagen des Ganzjahresbades auch Dachbegrünung und naturnah gestaltete Retentionsanlagen zum Einsatz. Als spezielles Element einer nachhaltigen Grünordnungsplanung werden im vorliegenden Fall einzelne geeignete Bäume aus dem Gelände des derzeitigen Ferientagheims der Evangelischen Kirche in die künftigen Außenanlagen des Ganzjahresbades verpflanzt. Dort sollen sie für eine optische Aufwertung der Liegewiesen sorgen und in heißen Sommern einen Beitrag dazu leisten, ausreichend Schatten zu spenden.

Wesentliches Ziel der Grünordnungsplanung ist es, eine hochwertige und dem Standort angemessene Durchpflanzung planungsrechtlich abzusichern. Zwei Zielrichtungen kennzeichnen den darauf aufbauenden Gedanken. Auf der einen Seite geht es um die Sicherung wertvoller Einzelgehölze, wobei neben dem Erhalt an Ort und Stelle auch Umpflanzungen eine Rolle spielen und so planbedingte Eingriffe mindern bzw. vermeiden. Auf der anderen Seite sollen Neupflanzungen eine ökologisch wertvolle und gestalterisch attraktive Eingrünung des Plangebietes sicherstellen und dem ökologischen Ausgleich dienen.

Ein weiterer Baustein ist die Begrünung der Dachflächen. Begrünt werden dabei größere zusammenhängende Teilflächen, die nicht durch Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie, technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Glaskuppeln oder andere bauliche Gegebenheiten beansprucht werden. Für diese Teile der Dachfläche ist eine extensive Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm vorgesehen. Unter den Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sowie auf Wegen, Randbereichen und Übergangszonen wird hingegen nur eine Kiesschüttung von 5 cm aufgebracht. Eine Kombination von PV-Anlagen und Gründächern ist aus statischen Gründen bzw. wegen der Tragfähigkeit der Dächer technisch nicht möglich. Trotz flächiger Installation von PV-Modulen, die zur regenerativen Erzeugung von Energie bzw. zur Energieversorgung des Ganzjahresbades notwendig sind, kann so auf einigen Teilen der weitläufigen Dachfläche eine vorteilhafte Dachbegrünung realisiert werden.

Dachbegrünungen dienen dem Umweltschutz und der Anpassung an den Klimawandel und stellen wertvolle Lebensräume für Insekten und Vögel zur Verfügung. Darüber hinaus dienen sie zur Rückhaltung von Dachflächenwasser, verlängern die Lebensdauer der Dächer und sorgen für einen positiven Effekt auf das Lokalklima, indem sie die Aufheizung der Dachflächen am Tage verringern und die nächtliche Wärmeabstrahlung reduzieren.

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

6.8 Umweltschutz

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

Zunächst zählen dazu drei Einzelmaßnahmen, die in der Planzeichnung als solche gekennzeichnet sind und die Sicherung bzw. Weiterentwicklung des Streuobstbestandes, den Erhalt bestehender Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die Entwicklung gewässernaher Wiesen mit Einzelgehölzen vorsehen. Diese werden ergänzt durch ein auf örtliche Gegebenheiten zugeschnittenes Maßnahmenpaket wie die Übernahme gesetzlich festgelegter Räumungszeiten, das Schonen von Gehölzbeständen und Grünflächen während der Bauzeit, das Festlegen einer ökologischen Baubegleitung sowie Angaben zur Baumkontrolle vor Fällung, die Begrenzung der Bodenversiegelung, die naturnahe Behandlung des Niederschlagswassers, eine umweltfreundliche Beleuchtung, Maßnahmen gegen Vogelschlag, zum Reptilienschutz und zum Schutz des Grundwassers sowie das Vermeiden von Falleffekten. Im Falle des Flurstücks 3453/12, das auch als Einleitstelle des Niederschlagswassers in das dort bereits vorhandene Retentionsvolumen und den Buchbach dient, konnten zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft der gewässerbegleitende Grünzug (auch als Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt), der Gewässerrandstreifen sowie planfestgestellte Flächen (Neubau B 28) aus dem Eingriffsgebiet ausgespart werden, sodass hier mit keinen Auswirkungen zu rechnen ist.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, einzelne Teile des Planbereiches gezielt herauszugreifen und auf ökologisch hochwertige Art und Weise zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist es Ziel, mit dem vorgefundenen Naturhaushalt fachgerecht und sensibel umzugehen und dabei Tiere und Pflanzen zu schützen. Natürliche Bodenfunktionen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Mit Hilfe eines nachhaltigen Bewirtschaftungskonzeptes des Niederschlagswassers lassen sich die Abwassersysteme entlasten und das Wasser wieder dem Wasserkreislauf zuführen. Durch eine Separierung des verunreinigten Abwassers können Konflikte vermieden werden. Das Wasser kann im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit natürlichen Ressourcen in

Zisternen gesammelt und wiederverwendet werden. Mit Hilfe umwelt- und insektenverträglicher Leuchtmittel können nachtaktive Insekten geschützt werden. Die Maßnahmen zum Schlagschutz sind erforderlich, um Vögel und Fledermäuse beim Überflug des Gebietes auf größere Glasfronten aufmerksam zu machen, die gerade bei derartigen Bauaufgaben unvermeidbar sind.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei klassischen Bebauungsplanverfahren (Regelverfahren) für die Belange des Umweltschutzes im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und gemäß der Anlage 1 des Baugesetzbuches in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der dieser Begründung als selbständige Anlage beigefügte Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liefert im Zusammenspiel mit der ebenfalls vorliegenden Habitatpotenzialanalyse und der auf Basis dieser durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eine umfassende und detaillierte Bilanzierung der vom Eingriff erheblich betroffenen Umweltaspekte / Schutzgüter und stellt diesen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Ein zusätzlicher, separater Baustein im vorliegenden Fall ist das Ausgleichskonzept mit Alternativenprüfung für den Eingriff in Streuobstbestände, das aufgrund der verschärften gesetzlichen Rahmenbedingungen (§ 33a NatSchG „Erhaltung von Streuobstbeständen“) notwendig wurde. Die verschiedenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wirken sich auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus.

Die Zuordnungsfestsetzung bzgl. der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ist Grundlage für die Abrechnung nach der Kostenerstattungssatzung der Stadt Metzingen (Bekanntmachung: 29.04.2011).

6.9 Einsatz von Solaranlagen auf Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen

Sofern es technisch möglich ist, sind auf Dachflächen Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie (Solar- / Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren usw.) verpflichtend zu installieren. Ausgenommen hiervon sind ausschließlich Flächen, die sich dafür nicht eignen. Die installierten Solaranlagen dürfen um nicht mehr als 30° aufgeständert werden.

Die Möglichkeit einer solchen Festsetzung besteht erst seit einiger Zeit und ist im Zusammenhang mit der forcierten Energiewende zu sehen. Gerade Bäderbauten mit ihren großen Dachflächen einerseits und bei gleichzeitig hohem Energiebedarf andererseits eignen sich besonders zum Zwecke der Gewinnung bzw. Nutzung solarer Energie. Im Fall des Ganzjahresbades werden diese sowohl auf den Dachflächen der Gebäude als auch über den Stellplätzen für Pkw und den Abstellanlagen für Fahrräder installiert.

Mit Hilfe der so erzeugten Energie lässt sich ein wesentlicher Teil des Energiebedarfs des Ganzjahresbades decken. Insgesamt ist sogar vorgesehen, den kompletten Energiebedarf des Bades über erneuerbare Energie sicherzustellen. Dafür ist zusätzlich auch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des

Ganzjahresbades, nahe der Anschlussstelle Metzingen-Süd der B 28 geplant. Somit soll sich das Bad quasi selbst mit der benötigten Energie versorgen, vollumfänglich erzeugt aus erneuerbaren Energiequellen. Dieses Konzept war bereits integraler Bestandteil des Totalunternehmerverfahrens (TU-Verfahren). Die höhenmäßige Begrenzung der Aufständigung von Solaranlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen und hat zum Ziel, dass sich die Solarmodule nicht negativ auf die sensible stadt- und landschaftsräumliche Situation auswirken.

6.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen beziehen sich auf die Dach- und die Fassadengestaltung. Zulässig sind Flachdächer (FD) bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5°). Technisch erforderliche Dachaufbauten dürfen höchstens 10 % der Dachfläche bedecken. Solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- / Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren usw.) und Dachbegrünungen sind auf Dächern zulässig, wobei die Aufständigung von Solarmodulen einen Winkel von 30° nicht überschreiten soll. Fassadenverkleidungen dürfen keine blendenden, glänzenden oder spiegelnden Materialien enthalten. Grelle Farben sind ebenso unzulässig. Nicht ausgeschlossen sind dagegen größere zusammenhängende Glasfronten.

Auch hier sei vorangestellt, dass infolge des Totalunternehmerverfahrens (TU-Verfahren) die nun bauordnungsrechtlich verankerten Vorstellungen bereits auf ihre stadt- und landschaftsräumliche Verträglichkeit hin untersucht wurden. So schaffen die Festsetzungen einerseits den rechtlichen Rahmen zur Umsetzbarkeit dieser Vorstellungen. Andererseits gelingt es aber auch, komplexe gestalterische Anforderungen hinreichend zu berücksichtigen, die sich aus dem natur- und landschaftsräumliche Kontext ableiten lassen. Wie bereits erwähnt, spielt hier in der Übergangszone von der Siedlung zum freien Landschaftsraum die Gestaltqualität eine besonders große Rolle und erfordert ein hohes Maß an Sensibilität und Verträglichkeit. Durch den Verzicht auf blendende, glänzende und spiegelnde Fassadenverkleidungen sowie grelle Farbgebungen lassen sich optische Irritationen vermeiden. Größere zusammenhängende Glasfronten sind hingegen zugelassen, da gerade bei Bäderbauten aus Gründen der Belichtung und Attraktivität für die Badbesucher die Bauten üblicherweise mit derartigen Glasfronten ausgestattet sind. Besonders hier spielt auch der Aspekt eine Rolle, dass dadurch die umgebende Landschaft vom Bad aus sichtbar ist und damit für die Badegäste erlebbar gemacht wird. Auf die Hintergründe der Notwendigkeit solartechnischer Anlagen (Solar- / Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren usw.) wurde bereits ausführlich eingegangen.

6.11 Freiflächengestaltung

Unbebaute Grundstücksflächen mit Ausnahme der nötigen Verkehrsflächen und befestigten Aufenthaltsbereiche sind gemäß den Vorgaben unter 6.2 „Private Grünflächen“ anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers sind zu berücksichtigen.

Ziel ist auch hier, Rücksicht auf die anspruchsvolle örtliche Situation zu nehmen und sicherzustellen, dass das Gestaltbild bereichert wird. Darüber hinaus verbessern diese Maßnahmen das Kleinklima, steigern die Biodiversität und reduzieren versiegelte Flächen. Die Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen Freiflächenkonzeptes, dass auf die Gegebenheiten Bezug nimmt und diese weiterentwickelt, war bereits integraler Bestandteil des Totalunternehmerverfahrens (TU-Verfahren) und wurde in der Folge weiter konkretisiert.

6.12 Einfriedungen

Zulässig sind sockelfreie Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Gitterzäunen aus Metall bis zu einer Höhe von 2,5 Metern und Farbgebung in grün oder anthrazit. Davon ausgenommen sind Ballfangzäune im Zusammenhang mit Sportanlagen.

Es geht darum, negative Auswirkungen auf das Gestaltbild insbesondere des Naturraumes und benachbarte Nutzungen zu verhindern und Grundstücksgrenzen optisch nicht nachteilig als solche in Erscheinung treten zu lassen. Massive oder überdimensionierte Einfriedungen beeinträchtigen nicht selten das Straßen- und Landschaftsbild. Zugleich sind gerade im Hinblick auf die Bädernutzung auch betriebliche Abläufe und sicherheitstechnische Aspekte angemessen zu berücksichtigen.

6.13 Fahrradabstellplätze

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

Gemäß den Vorgaben der Metzinger Radverkehrskommission soll der innerörtliche Radverkehr gefördert und so ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und damit zur innerörtlichen Verkehrsentlastung geleistet werden. Zudem stehen Aspekte wie der Lärmschutz und die Luftreinhaltung im Fokus. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen ist es zudem erforderlich, Vorsorge für die geeignete Unterbringung von Fahrrädern zu treffen. Um einer Beeinträchtigung des Gestaltbildes oder der Verkehrssicherheit durch „wild“ abgestellte Fahrräder zuvorzukommen, sind geeignete Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Da diese die erhoffte Wirkung nur entfalten können, wenn sie auch genutzt werden, müssen sie benutzerfreundlich sein, sollten über eine komfortable Gestaltung verfügen sowie Überdachungen und entsprechende Sicherungssysteme enthalten. Bei bequemer Nutzung und leichter Zugänglichkeit können sie auch im Gebäudeinnern untergebracht werden.

6.14 Schalltechnische Auswirkungen

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Ganzjahresbad galt es zu prüfen, ob einerseits die vom neuen Bad und dessen Nutzung ausgehenden Emissionen (Sport- und Freizeitlärm, Verkehrslärm durch zusätzliche Verkehrsströme) und andererseits die auf das neue Bad einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm aufgrund der nahen Verkehrswege) planrelevante Auswirkungen hervorrufen.

Vor diesem Hintergrund wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher aus Tübingen eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchung wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, sodass die darin enthaltenen Informationen direkt dem Bericht entnommen werden können. Die darin formulierten Festsetzungsvorschläge wurden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

6.15 Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse

Im Zuge des Bauvorhabens Ganzjahresbad wurde es ebenfalls als wichtig erachtet, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die lokalklimatischen Verhältnisse näher zu beleuchten. Besonders im Fokus stehen dabei die nächtlichen Kaltluftströmungen. Ergänzend wurden die durch das umliegende Gelände beeinflussten Besonnungsverhältnisse im Hinblick auf die Nutzung von Freiflächen betrachtet.

Bereits in einem frühen Stadium wurden im Jahr 2018 weite Teile des Freizeitgeländes Bongertwasen durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG aus Karlsruhe dahingehend untersucht. Die darin enthaltenen Aussagen und Resultate fanden bereits im Rahmen des sog. Totalunternehmerverfahrens Aufmerksamkeit und Berücksichtigung. Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses und damit der konkreten Planung wurden die Angaben nochmals überprüft und konkretisiert. Die aktualisierte Untersuchung aus dem Jahr 2025 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Somit können Informationen dort direkt entnommen werden. Darin formulierte Anregungen und Vorschläge wurden in Abstimmung mit den relevanten Fachplanern des Projektes „Ganzjahresbad“ entsprechend in der Planung berücksichtigt und werden im Zuge der Bauausführung umgesetzt.

7. Flächenbilanz

Art der Fläche	Fläche in m ²	Fläche in %
Bauland		
Sondergebiet SO 1	12.362 m ²	21 %
Sondergebiet SO 2	890 m ²	1 %
Bauland gesamt	13.252 m²	22 %
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche	3.322 m ²	6 %
Verkehrsfläche Anlieferung	950 m ²	2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9.414 m ²	16 %
Rad- und Fußweg mit landwirtschaftlichem Verkehr	993 m ²	2 %
Rad- / Fußweg	815 m ²	1 %
Verkehrsflächen gesamt	15.494 m²	27 %
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen	9.423 m ²	15 %
<i>Parkanlage:</i> 4.144 m ²		
<i>Verkehrsgrün:</i> 2.427 m ²		
<i>§ 9 (1) Nr. 20 BauGB</i> 2.852 m ²		
Private Grünflächen	21.516 m ²	36 %
<i>Private Grünfläche 1:</i> 9.729 m ²		
<i>Private Grünfläche 2:</i> 6.486 m ²		
<i>Private Grünfläche 3:</i> 5.301 m ²		
Grünflächen gesamt	30.939 m²	51 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans / Plangebiet gesamt	59.685 m²	100 %