

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lerchenberg-/Silvanerstraße
im Planbereich 19 'Mettingen'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt die Keimzelle Mettingens an der Pfarrkirche und den Teil der Siedlungserweiterung aus der Jahrhundertwende bis zum Friedhof. Es liegt weitgehend eben am Hangfuß der Mettinger Weinberge.

1.2 Planungsanlaß

Im Jahr 1988 brannte das landwirtschaftliche Anwesen Vaihinger bei der Mettinger Pfarrkirche ab. Damit entstand die städtebauliche Chance, in der Umgebung dieses besonderen Kulturdenkmals die historische Mitte Mettingens aufzuwerten.

Die bisherige enge Nachbarschaft von Kirche und landwirtschaftlichem Betrieb mit seinem spezifischen Umfeld ergab keine funktional und gestalterisch befriedigende Situation.

Nach dem Brand sah man deshalb eine Verlagerung des Betriebes vor und plante an seiner Stelle den Bau kirchen- bzw. zentrumsbezogener Nutzungen (Altenwohnungen, Wohnungen, Läden ...).

Für die Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes wurde der Ausbau eines vorhandenen Standortes zwischen der Rosen- und der Lerchenbergstraße vorgesehen.

Es wurde versucht, die Umsetzung des Betriebes und die Bebauung der geräumten Fläche bei der Kirche auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes durchzuführen. Die vorhandenen Ortsbaupläne und Baulinienpläne von 1886 bis 1956 lassen jedoch eine Bebauung auf einem Teil des für die Umsetzung wichtigen Grundstücks zwischen der Rosen- und der Lerchenbergstraße wegen der Nähe zum Friedhof nicht zu. Das hier festgesetzte Bauverbot ist allerdings durch den Bau des Ev. Gemeindehauses und durch das Gebäude Lerchenbergstraße 17 in seiner Wirkung aufgehoben, denn mehr als 50 % der Verbotsfläche sind bebaut.

Unter Wahrung eines erforderlichen Mindestabstandes vom Friedhof erscheint daher städtebaulich eine Bebauung an der Lerchenbergstraße vorstellbar. Das Maß, die Art und die Gestaltung der Bebauung müssen jedoch verbindlich planungsrechtlich geregelt werden.

Für das im Ortskern ansässige Brennstoffhandel- und Transportunternehmen sollten ebenfalls klare planungsrechtliche Vorgaben eine langfristige städtebauliche Entwicklung aufzeigen und dem Eigentü-

mer die alternative Nutzbarkeit seines Altstandortes verbindlich darstellen. Der Standort ist jedoch aufgrund seiner durch die bisherige Nutzung verursachten vermuteten Bodenaltlasten nicht ohne weiteres einer neuen Nutzung (Wohnen und Gewerbe nach § 4 a BauNVO (WB) oder § 6 BauNVO (MI) zuführbar.

Zur Abklärung der Eignung sind Untersuchungen zur Ermittlung von Art und Umfang der Altlasten und deren Entsorgung erforderlich. Der zeitliche Umfang dieser Maßnahmen würde jedoch das Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Dringlichkeit der anderen Neuordnungserfordernisse unnötig verzögern, weshalb das Areal aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurde. Es wird einem eigenen Verfahren zugeführt, sobald die Frage der Altlasten geklärt ist.

2. Bestand innerhalb des neuen Geltungsbereichs

Im Plangebiet sind zwei unterschiedliche Besiedlungstypen vorhanden: An der Pfarrkirche eine durch mittelalterliche Parzellenstruktur gekennzeichnete enge Bebauung mit Gebäuden auch jüngeren Datums; zum Friedhof auf teilweise großzügigen Grundstücken Villen der Jahrhundertwende. Eingelagert sind landwirtschaftliche Kleinbetriebe und kirchengemeindliche Zentren. Die Gebäude sind in der Regel zweigeschossig.

Der dörflich/landwirtschaftliche Charakter des Plangebietes entsteht durch das Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistungen, kirchlichen und kirchengemeindlichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben des Obst- und Weinanbaus.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schenkenbergstraße und über die Rosenstraße.

Bis auf die Grundstücke 14803 (Jugendhaus) und 19776 (Spielplatz) verfügt die Stadt über keinen Grundbesitz im Plangebiet.

3. Geltendes Recht und Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist im Geltungsbereich um die Pfarrkirche im Ortszentrum Mischgebiet und ansonsten Wohngebiet dargestellt.

Nach dem Baustaffelplan von 1930 ist im Zentrum II. Baustaffel (gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet) und an der Rosenstraße III. Baustaffel (mehrstöckiges Wohngebiet) ausgewiesen.

Baulinien von 1886 und 1928 regeln die Baufluchten.

Gegenüber dem Friedhof ist an der Lerchenbergstraße ein Bauverbot festgesetzt.

Im Plangebiet gibt es drei Denkmale. Die Pfarrkirche ist ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG), der Chorturm stammt von 1746. Das Fachwerkhaus von 1551 in der Schenkenbergstraße und das Pfarramt der Ev. Gemeinde in der Rosenstraße 30 sind Kulturdenkmale allgemeiner Bedeutung (§ 2 DSchG).

Für Mettingen wurde 1989/90 eine Untersuchung über städtebauliche Ziele und Maßnahmen angefertigt. Der Bebauungsplan wurde aus den für den Bereich um die Pfarrkirche genannten Zielen weiterentwickelt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Grundlage für eine durchgreifende Verbesserung der Zentrumsfunktion bei der Pfarrkirche mit der Ansiedlung zentrumstypischer Funktionen und Wohnungen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des landwirtschaftlichen Betriebes an die Rosen-/Lerchenbergstraße. Die Stärkung der Zentrumsfunktion dient dem Zweck, dem Teilort Mettingen insgesamt zu mehr funktionaler Unabhängigkeit und Attraktivität zu verhelfen und seine Identität zu stärken. Die Erneuerung des historischen Mettingens ist dazu der erste Schritt.

5. Wesentliche Planungsinhalte

In der Planausarbeitung wurden die privaten Interessen mit den öffentlichen städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Interessen und den Erfordernissen des Denkmalschutzrechtes zu einer Synthese gebracht.

5.1 Planungskonzept

Die Anordnung der Baukörper an der Pfarrkirche nimmt die dörflich kleinteilige Grundstücksstruktur auf.

Der historischen Mettinger Mitte wird dadurch mehr bauliche Substanz gegeben.

An der Rosenstraße bilden die Gebäude eine klare Straßenkante, sie stehen ohne Vorgarten direkt am Straßenrand, untereinander weisen sie den typischen Abstand auf. Der Südöstliche Teil des Plangebietes wird von großen Villen auf großzügigen Grundstücken geprägt, auch dieser Besiedlungstyp wird gewahrt bleiben.

Diese Konzeption sichert mit den landwirtschaftlichen Betrieben (Obst-, Gemüse- und Weinbau) und den kirchengemeindlichen Bauten den spezifischen dörflichen Charakter der Mettinger Mitte.

5.2 Art der Nutzung

Im Mischgebiet (MI) bei der Pfarrkirche sind zentrumstypische Nutzungen vorgesehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen werden neben Tankstellen und Gartenbaubetrieben (wegen der räumlichen Enge) auch Vergnügungsstätten und Betriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen (gemeint sind damit z. B. Bordelle). Deren Ausschluß erfolgt wegen der spezifischen örtlichen Situation (Kirche) und der zu fördernden zentralen Versorgungsfunktion. Im Besonderen Wohngebiet (WB) werden diese Nutzungen ebenfalls für unzulässig erklärt. Auch hier erfolgt der Ausschluß wegen der kirchengemeindlichen Einrichtungen und dem Jugendzentrum, die für sich und ihr Umfeld einen Schutz vor Beeinträchtigungen erwarten können. Die bestehenden kirchengemeindlichen Einrichtungen werden planungsrechtlich ebenso gesichert wie der Standort des Jugendhauses.

5.3 Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit sichert ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß an Dichte. Die direkt dem Friedhof gegenüberliegende Bebauung wird zur Lerchenbergstraße hin optisch auf ein Vollgeschoß beschränkt, um Blickbeziehungen in den Friedhof möglichst zu verhindern; zur tiefer liegenden Rosenstraße wirkt diese Häusergruppe allerdings wieder zweigeschossig. Die Festsetzung und die Lage der Baufenster sichern die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs, der die unterschiedlichen Charaktere der Besiedlungsepochen verdeutlichen soll.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Regeln zur Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen sollen ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität ermöglichen, die der Bedeutung der Mettinger Mitte und der Wohnbereiche angemessen sind. Die Lochfassade ist typisch für die Bauwerksgestaltung unserer Region. Die Öffnungen in der Fassade weisen dabei ein stehendes Rechteckformat auf und sind geschoßweise gereiht, ohne dabei horizontale Fensterbänder zu bilden, denn der Wandanteil ist immer größer als der Öffnungsanteil. Mit der Ausbildung von gegliederten Fenstern und Türen wird der Qualität der Fassadengliederung entsprochen.

Die zulässigen Dachformen sind ebenfalls typisch für die verschiedenen Besiedlungsepochen. Das Satteldach ist das Dach der dörflichen Keimzelle Mettingens an der Pfarrkirche, Krüppelwalm-, und Pyramidenstumpfdächer sind die Dächer der Siedlungserweiterung um die Jahrhundertwende. Die Regelung der Dachformen führt so auch zu einer Ablesbarkeit der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und zu einer harmonischen Vielfalt im Erscheinungsbild des Ortes. Die Ausbildung von Traufen, Ortgängen, Dachaufbauten und Dacheinschnitten und die Materialauswahl sichern die Qualität der von den Neckarhängen einsehbaren Dachlandschaft und berücksichtigen die Anforderungen des Dachausbaus.

Kamine, Be- und Entlüftungsröhre sowie Ver- und Entsorgungsleitungen vor die Fassade gestellt sind ein schwerer Eingriff in die Qualität des Hauses und seines Umfeldes. Sie müssen daher innerhalb des Gebäudes verlegt und über das Dach geführt werden.

Balkone und verglaste Vorbauten wirken im öffentlichen Raum sehr störend - und sind auch in der privaten Nutzung wegen ihrer exponierten Einsehbarkeit durch die Öffentlichkeit sehr eingeschränkt. Sollten sie nicht vermeidbar sein, so müssen sie als integrierter Bestandteil der Fassade ausgebildet und gegliedert werden.

Vordächer über Schaufenster zerschneiden die Fassade des Gebäudes und privatisieren öffentlichen Raum. Sonnen- und Regenschutz bieten sie zudem kaum. Als Sonnenschutzmaßnahme ist eine einrollbare, zeitlich begrenzte Markise geeigneter. Sie muß allerdings auf die Gliederung der Fassadenöffnungen bezogen sein.

Die Auswahlkriterien für Materialien und Farben sollen die gegenseitige Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld sicherstellen.

Die städtebauliche und gestalterische Qualität eines Stadtteils kann durch Werbeanlagen deutlich herabgesetzt werden. Andererseits können qualitätsvolle, gestaltete Werbeanlagen als "Kunstwerke" den Wert und die Bedeutung eines Hauses, eines Straßenzuges, eines Ortsteiles erheblich steigern. Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen dienen dem Ziel, Qualität im Zentrum Mettings im Umfeld der Pfarrkirche zu ermöglichen und zu erhalten. Dieses Niveau darf auch im Besonderen Wohngebiet nicht absinken. Die Regeln stellen aber auch sicher, daß der Urzweck der Werbung, nämlich aufmerksam zu machen, erhalten bleibt.

Die Regeln zur Anbringung und Zulässigkeit von Antennen sichern die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und den Zugang zu den Funkmedien.

Gut gestaltete Höfe und intensiv bepflanzte Freiflächen sind eine wichtige Voraussetzung für innerörtliche Wohnqualität. Der Wert einer Wohnung wird auch durch den Wert des eigenen und des fremden Umfeldes beeinflusst. Die Festsetzungen zielen darauf, die Bepflanzung und Pflege der Grünfläche in diesem Sinn sicherzustellen.

6. Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Durch den neuen Bebauungsplan wird der vorhandene Gebäudebestand abgedeckt, darüber hinaus wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung im Ortskern zugelassen: Im geltenden Baustaffelplan ist auf den Flächen am Rande des Friedhofs ein Bauverbot festgesetzt; der größte Teil dieser Flächen ist jedoch bereits bebaut (Kirche und kirchliche Einrichtungen). Mit dem neuen Bebauungsplan wird diese Entwicklung nachvollzogen, darüber hinaus ergeben sich Baumöglichkeiten für insgesamt drei zusätzliche Gebäude auf den Flurstücken Nr. 14773/1, 14777/1, 14798/1 und 14799; diese Grundstücke werden bisher als Obst- und Hausgärten genutzt.

Nach § 8 a BNatSchG wird durch die Aufhebung des Bauverbots ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist zu prüfen, inwieweit der geplante Eingriff durch Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich zumindest teilweise kompensiert werden kann:

Vermeidung: Aus den o. g. städtebaulichen Gründen (vgl. Punkt 1 der Begründung) ist es geboten, das Bauverbot aufzuheben. Die Vermeidung des geplanten Eingriffs scheidet deshalb aus.

Verminderung: Die überbaubaren Flächen sind jeweils relativ eng gefaßt. Auf den zusätzlichen Wohnbauflächen wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt. Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge wird eine Begrenzung der Versiegelungsrate angestrebt. Pflanzbindungen für Einzelbäume sollen dazu beitragen, die insgesamt gute Durchgrünung des Gebiets zu erhalten.

Ausgleich: Am Überhang zur freien Landschaft werden Flächen, die bisher innerhalb des Baustreifens lagen, als "Freiflächen für die Landwirtschaft (Streuobstwiese/Rebflächen)" oder als "Private Grün-

flächen" festgesetzt (Teile der Flurstücke Nr. 19780 und 19781 sowie das Flurstück 19782/1). Es entfallen drei Baumöglichkeiten; Eingriffe in den Ortsrand sind in diesem Bereich künftig ausgeschlossen. Die bestehenden Grünstrukturen werden dauerhaft gesichert.

Die sich in Relation zur gegenwärtigen Rechtsgrundlage ergebenden zusätzlichen Eingriffe werden im Rahmen der vorliegenden Planung weitgehend kompensiert. Weitere Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

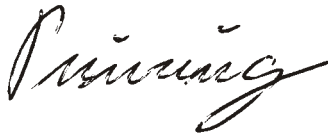
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen keine Härten für die davon betroffenen Bürger.

9. Kosten und Finanzierung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommen auf die Stadt keine Kosten zu.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'P. Müller'.