

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Altenbergweg / Schenkenbergstraße
im Planbereich 19 "Mettingen"
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe ca. 5 ha umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern von Mettingen und wird begrenzt

- im Norden durch die Schlüßhaldenstraße
- im Osten durch die Rosenstraße
- im Süden durch die Burgunderstraße
- im Westen durch vorhandene Fußwege (Flurstücke 12863, 12825/1, 12823)

Die räumliche Struktur des Plangebiets ist beeinflusst von der beengten Lage zwischen Neckar und Weinbergen. Der historische Ortskern Mettingens mit seinen gewachsenen Strukturen ist dementsprechend durch eine dichte und kleinteilige Blockrandbebauung geprägt. Auch die Blockinnenbereiche sind vielfach bebaut, weisen aber dennoch einen mehr oder weniger starken Durchgrünungsgrad auf. Die Dachlandschaft ist von den Weinbergen überall einsehbar.

Der ehemalige mittelalterliche Filialort entwickelte sich mit der Industrialisierung früh zum Arbeiterwohnnort. Im Bereich der Schenkenbergstraße ist auch heute noch die historische Ortsmitte spürbar. Ortsbildprägend sind vor allem der Eingangsbereich der Schenkenbergstraße und der Bereich um die Liebfrauenkirche und die so genannte „Große Herberge“ mit diversen denkmalgeschützten Gebäuden. Die Bebauung ist gemischt, trotz einiger Neubauten weist sie noch den Charakter des historischen Straßendorfs auf, gerade auch durch die vielfältigen Gebäuderücksprünge der Gebäude um die Liebfrauenkirche. Auffallend ist die heterogene Bebauung aus verschiedenen Bauzeiten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, die aber dennoch ein geschlossenes und identitätsstiftendes Gesamtbild ergeben. Eine historisch gewachsene Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen prägt den Ortskern. Die Zentrumsfunktion der Ortsmitte und ihre ortsbildprägende Baustruktur gilt es zu erhalten.

Im südlichen Bereich dient der denkmalgeschützte Alte Bahnhof heute den Mettinger Vereinen als Bürgerhaus. In der Rosenstraße überwiegt Wohnnutzung, an den Planbereich angrenzend sind auch einzelne Wein- und Gemüsebaubetriebe zu finden.

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. (Die einzelnen Bebauungspläne sind im Textteil aufgelistet).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2003 gefasst. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um den Block Trollingerweg, Rosenstraße, Schlüßhaldenstraße, Schenkenbergstraße sowie den Block Schenkenbergstraße, Cannstatter Straße, Flurstück 12802 erweitert, da er in seiner Baustruktur inhaltlich zu diesem Gebiet gehört (historischer Ortskern) und die angrenzenden Gebiete andere rechtliche Festsetzungen benötigen.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird städtebaulich erforderlich, um nach der Aufhebung des Sanierungsgebiets Mettingen (LSP) im Jahr 2011 die Ziele der Sanierung zu sichern und rechtsgültige alte Bebauungspläne abzulösen, sowie einheitliches Planungsrecht für das historische Zentrum Mettingens zu schaffen. Der Bebauungsplan dient dem Zweck, den historischen Ortskern Mettingens in seiner gewachsenen Form, Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu erhalten, behutsam weiterzuentwickeln und die Zentrumsfunktion zu sichern. Hierfür sollen die Voraussetzungen durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben geschaffen werden.

2.2 Ergebnisse der Sanierung

Der Stadtteil Mettingen wurde 1998 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen, um die seinerzeit vorgefundenen städtebaulichen Missstände (v.a. baulicher, gestalterischer und funktionaler Art) zu beheben. Bemängelt wurde besonders, dass der historische Ortskern funktional und gestalterisch nicht der angestrebten Zentrumsfunktion genüge.

Die Sanierungsmaßnahmen konzentrierten sich in einer ersten Phase folglich auf den historischen Kern mit dem Kirchplatz als Identifikationsraum. Hier konnte der öffentliche Raum als zentraler Kommunikationsraum und auch als Raum für Veranstaltungen neu gestaltet, die Zentrumsfunktion verbessert und die Einzelhandelslagen durch Unterstützung der örtlichen Einzelhandelsinitiative stabilisiert werden. Sanierungen von wichtigen identitätsstiftenden historischen Gebäuden wie der „Großen Herberge“, die Umgestaltung des „Alten Bahnhofs“ als Bürgerhaus trugen ihren Teil dazu bei.

In weiteren Phasen (außerhalb des Plangebiets) wurde weiter nördlich neuer Wohnraum durch eine Revitalisierung von Gewerbebrachen geschaffen, vor allem für Familien, die so als zusätzliche Einwohner zum Erhalt der Zentrumsfunktionen

und zur Stabilisierung der Sozialstruktur beitragen. Auch die Umgestaltung der Obertürkheimer Straße dient den Sanierungszielen in Hinsicht auf die Anbindung des Ortskerns und der Schenkenbergstraße an die zentrale Verkehrsachse.

Als letzter Abschnitt wurde der Kreuzungsbereich Schenkenbergstraße / Cannstatter Straße (neu: Hermann-Sohn-Platz) umgestaltet, dieser grenzt unmittelbar an das Plangebiet an und betont den Zugang zum alten Ortskern.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde es unter großen Aufwendungen erreicht, die historische Ortsmitte zu erhalten und zu stärken. Daraus ergibt sich auch eine Verpflichtung, die Gestaltung dieser Ortsmitte zu sichern und auch bei zukünftigen Veränderungen in ihrer Struktur und Form zu erhalten.

Die Erfolge der Sanierung wurden auch bei der Teilnahme am „Landeswettbewerb Zukunftsfähige Stadterneuerung 2004/2005“ durch das Erreichen der zweiten Wettbewerbsstufe bestätigt.

2.3 Planungs- und Sanierungskonzept

Der Charakter des ehemaligen Straßendorfs entlang der Schenkenbergstraße ist trotz einiger Neubauten und zahlreicher Umbauten noch gut zu erkennen. Die besondere Mischung des strukturell noch mittelalterlich geprägten Bereichs zwischen Liebfrauenkirche, der so genannten Großen Herberge und dem gemeinschaftlichen Brenn- und Backhaus, der Ortserweiterung nach 1900 auf der südlichen Seite sowie den historische Kleinbauernhäuser, prägt das Ortsbild. Der Bebauungsplan sieht vor, die vorhandene städtebauliche Struktur hinsichtlich der Größe und Lage von Parzellen, Straßen, Wegen und Plätzen zu erhalten. Im Einzelfall sind Korrekturen möglich, z.B. durch die Bebauung einzelner Baulücken oder die Erweiterungen von Gebäuden zum Blockinneren.

2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

2.4.1 Art der baulichen Nutzung (Nutzungskonzept)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit Ausnahme der öffentlichen Einrichtungen (Kirche, Bürgerhaus) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dadurch wird im Sinne der Stadt der kurzen Wege ein gleichberechtigtes (historisch vorhandenes) Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Erdgeschoss sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben oder zumindest in ihrer baulichen Struktur auch nach eventueller Änderung der Nutzung ablesbar bleiben.

Dabei werden einzelne im Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die mit der Struktur und den Nutzungen des historischen Ortskerns sowie den Zielen der Sanierung nicht verträglich sind und störend wirken könnten. Dies betrifft Autoreparaturwerkstätten, Autohandel, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und der gewerblichen Unzucht dienende Betriebe.

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da sich Neu- und Erweiterungsbauten im Plangebiet an den Höhenverhältnissen der vorhandenen Bebauung anlehnen sollen, um das städtebauliche Erscheinungsbild und die gewachsenen Strukturen zu erhalten.

Im Planungsgebiet wurden für die bereits vorhandene Bebauung die Höhenverhältnisse aller Gebäude ermittelt. Das Ergebnis ist ein exakter Plan (Höhenplan der Fa. Geoplana, Flugstand vom 25.03.2003), der die Höhenverhältnisse der Gebäude selbst und untereinander erfasst. Für die vorhandene Bebauung wurde das Maß der baulichen Nutzung über die Traufhöhe bzw. Firsthöhe mit einer Abweichungsmöglichkeit von 1,0 m über und 0,5 m unter der Bestandshöhe festgelegt. In einigen noch unbebauten Bereichen werden davon abweichend Höhenangaben festgesetzt. Damit sind Veränderungen – auch Neubauten – im Rahmen der Verträglichkeit mit der städtebaulichen Struktur möglich.

Geschosszahlen werden ebenfalls nicht festgesetzt, da durch die o.g. Höhenangaben ausreichende Regelungen getroffen werden, das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets zu wahren.

Auch die Bauweise wird nicht festgesetzt, da im Plangebiet sehr unterschiedliche Bauweisen bestehen. So stehen Gebäude auf der Grenze, aber auch offene Bauweise besteht. Aufgrund dieser Situation müsste für jedes einzelne Grundstück eine andere Bauweise festgelegt werden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen und Baulinien sind die Stellung und die Lage der Gebäude ausreichend definiert.

2.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um den Charakter der Blockrandbebauung und die historischen Straßenfluchten zu sichern, werden zur Straße hin überwiegend Baulinien festgesetzt, im rückwärtigen Bereich Baugrenzen. Die Blockinnenbereiche werden aus ökologischen, klimatischen und städtebaulichen Gründen weitgehend als nicht überbaubare Flächen festgesetzt und damit in ihrer Struktur gesichert und vor einer weiteren Überbauung geschützt.

2.4.4 Verkehrskonzept

Das bestehende Straßennetz ist in seiner vorhandenen Struktur zu erhalten.

Der Verkehr in der Schenkenbergstraße vom Altenbergweg bis zur Stichstraße Flurstück 14832/1 ist als ausgewiesener Geschäftsbereich auf 10 km/h begrenzt, die Seitenstraßen sowie die restliche Schenkenbergstraße sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Mit zwei Bushaltestellen in der Schenkenbergstraße wird das Quartier gut erschlossen, dieser Bereich wurde im Rahmen der Sanierung neu gestaltet, einschließlich einer Verlegung der Bushaltestellen zur Optimierung von Fahr- und Fußgängerverkehr. Wichtige innerörtliche Fuß- und Radwege im Plangebiet als Vernetzung zwischen öffentlichen Einrichtungen (Verbindung Bürger-

haus – Kirche – Friedhof sowie Verbindung zum S-Bahnhof Mettingen) sind zu sichern.

2.4.5 Verkehrskonzept (Ruhender Verkehr)

Im Rahmen des Parkierungskonzepts wurden oberirdische Stellplätze in den Platzbereichen (Geschäftsbereich) reduziert; in den Straßenbereichen sind sie lediglich zu sichern, da hier eine weitere Reduzierung gestalterisch zwar gewünscht, aber nicht möglich ist. Im Geschäftsbereich wurde die Parkierung zeitlich begrenzt, um sie den Besuchern des Ortskerns zur Verfügung zu stellen. Zusätzliche Stellplätze und Garagen sollen im Geltungsbereich oberirdisch möglichst nicht untergebracht werden, so sind Garagen nur in den überbaubaren und durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

2.4.6 Immissionen

Der nordwestliche Block im Planbereich ist durch das starke Verkehrsaufkommen (Sammelstraße Cannstatter Straße) und die angrenzende Bahnlinie Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Gemäß der Werte der Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 ist tagsüber mit Werten bis zu 70 dB (A) und nachts bis ca. 64 dB (A) zu rechnen.

Da es sich um ein bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Deshalb wird in dem betroffenen Bereich mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

2.4.7 Begrünungs- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet ist bereits dicht bebaut und stark versiegelt, weshalb der Sicherung von grünen Blockinnenbereichen, markanten Einzelbäumen und Vorgartenbereichen hohe Bedeutung zukommt.

In verschiedenen Straßenräumen im Plangebiet sind charakteristische Vorgartenbereiche vorhanden, die gesichert werden sollen. Somit darf nur ein Teil der Vorgartenfläche für erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Die Vorgärten sollen im Sinne der Erhaltung der bestehenden Struktur mit einheimischer Bepflanzung bepflanzt werden.

Vor dem Bürgerhaus sollen aus stadtgestalterischen Gründen zwei Bäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Im historischen Straßenraum der Schenkenbergstraße ist die Begrünung auf wenige standorttypische Einzelbäume reduziert, ortsbildprägende Bäume sind zu erhalten (Pflanzbindung).

Notwendige Tiefgaragen, Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sind aus ökologischen und klimatischen Gründen zu begrünen, die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

2.5 Örtliche Bauvorschriften (LBO)

Mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gewährleistet, dass bei der Planung von baulichen Anlagen ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben beachtet wird und sich Neubauten oder Erweiterungen verträglich in den Bestand einfügen, damit ein positives Orts- und Straßenbild entsteht.

Für einige Vorhaben, die gem. § 50 Abs. 1 und 2 LBO verfahrensfrei wären, wird gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO festgesetzt, dass das Kenntnissgabeverfahren erforderlich ist. Damit soll die Beachtung des geltenden Bau- und Planungsrecht unterstützt werden.

3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mehrere Flächen, die auf Grund von früheren oder aktuellen Nutzungen im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen als „B-Fälle“ klassifiziert sind („B-Fälle“: Grundstücke, bei denen im Falle einer Umnutzung oder bei Abbruch und Erdarbeiten ein Untersuchungsbedarf besteht).

Schenkenbergstraße 58	B-Fall
Rosenstraße 45	B-Fall
Neckarschleife/Mettingen	
Flurstücke 12802, 12807, 12834, 12860 und 12866	B-Fall
Silvaner Straße 7	B-Fall

4 Umweltprüfung, Umweltbericht

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Die genannten Voraussetzungen sind zur Aufstellung des Bebauungsplans Altenbergweg/Schenkenbergstraße erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich

5 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die Versorgung von Gebäuden kann über das vorhandene Versorgungsnetz abgewickelt werden, da keine Mehrbelastungen zu erwarten sind. Bestehende Versorgungseinrichtungen sind daher bei Entfall lediglich zu ersetzen.

6 Sozialplan

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sozialstruktur im Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Somit ist ein Sozialplan nicht erforderlich

7 Folgekosten

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, die Erschließung und Zufahrt gesichert ist, entstehen der Stadt keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplans.