

Balingen, 28.11.2017

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

„Stingstraße/ Etzelbach - Teilbereich 1“

ENTWURF

in Balingen

Begründung

 ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Regionalplan	5
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	6
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	7
7	Belange des Umweltschutzes	7
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	7
7.2	Ermittlung der Planauswirkung	7
7.2.1	Bestandbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	8
7.2.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	9
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	9
7.2.4	Artenschutz	9
8	Nachrichtliche Übernahmen	10
8.1	Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich	10
9	Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)	10
10	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet	11
10.1	Straßenverkehr	11
10.2	Gewerbelärm Stadthalle	11
11	Erschließung des Bebauungsplangebietes	12
11.1	Äußere Erschließung	12
11.2	Innere Erschließung	12
12	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	13
12.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption	13
12.2	Art der baulichen Nutzung	15
12.3	Maß der baulichen Nutzung	16
12.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
12.5	Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze	18
12.6	Verkehrsflächen	18
12.7	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	19
12.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
12.9	Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen	21
13	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	21
13.1	Äußere Gestaltung	21
13.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	21
13.3	Abstandsflächen	22

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn. 1200/3 (Charlottenstraße, Teilbereich), 1203/2 (Stingstraße, Teilbereich), 1215/1 (Eckenfelderstraße, Teilbereich), 1090/1 (Etselbachstraße, Teilbereich), 1099/5 (Keplerstraße), 1193, 1194, 1196/1, 1196/4, 1196/3, 830/4 im Südwesten des Etselbachs bzw. südwestlich der Stadthalle Balingens.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst ca. 1,4 ha und liegt südlich der Stadthalle Balingen, zwischen dem Etselbach und der Stingstraße. Im Westen begrenzt die Keplerstraße das Plangebiet, östlich schließt die Charlottenstraße an. Der Bereich ist bisher durch straßenbegleitende Mischbebauung geprägt. Direkt an der Charlottenstraße befinden sich Wohngebäude bzw. das Stadtarchiv. Entlang der Stingstraße stehen Garagen und eine ehemalige Tankstelle.

Den Etselbach begleitend wird das Plangebiet nach Norden bzw. zur Stadthalle durch einen Grünzug begrenzt. Der Etselbach verläuft in einer mehrere Meter tiefen Einschnittlage und wird verdolt unter der Charlottenstraße durchgeführt. Aufgrund der Topografie ist nicht mit Hochwassergefahren zu rechnen. Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg stellt keine Überflutungsbereiche im Plangebiet dar.

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Von der B 27 gehen Lärmbelastungen für das Plangebiet aus. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich auf einer Länge 140 m nicht erstellt worden.

Durch die Stingstraße und Charlottenstraße ist das Plangebiet optimal an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hinzu kommt die sehr zentrale Lage mit wenigen Gehminuten bis zur Kernstadt (Fußgängerzone) und bis zur Stadthalle. Der zentral gelegene und gut integrierte Standort ist im Verhältnis zu seiner Anbindung untergenutzt und bietet somit erhebliche Potentiale für eine Innenentwicklung/ Nachverdichtung.

Die geplante Neuordnung wird zu einer Aufwertung des Gebietes führen und eine Verbesserung der städtischen Vernetzung untereinander und mit der Innenstadt herstellen. Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können im Sinne einer Nachverdichtung weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum in Kernstadtlage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf v.a. an innenstadtnahen Wohnraum decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Die Einzelhandelskonzeption (Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel nur in der Innenstadt), die Konversion von Gewerbeflächen und gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen sind Handlungsfelder, die die Stadt Balingen erfolgreich seit Jahrzehnten bearbeitet. Für die Kernstadt Balingen stehen seit über einem Jahr keine städtischen Neubauf Flächen mehr zur Verfügung. Zur Deckung des unmittelbar anstehenden sowie des mittelfristigen Bedarfs an Wohnflächen, als auch adäquaten (wohn-) verträglichen gewerblichen Nutzungen, ist die Neuordnung in integrierter Lage somit zwingend erforderlich.

Die Stadt Balingen beabsichtigt in Abstimmung mit einem Investor als Grundstücksbesitzer eine Neustrukturierung des Plangebietes. Für das Areal südwestlich des Etzelbachs gibt es Bauabsichten zur Errichtung von mehreren, gemischt genutzten Einzelgebäuden.

Im Rahmen eines vom Investor durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs, wurde die räumliche Anordnung der beabsichtigten Bebauung und das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen des Gesamtquartiers im Kontext der Innenstadtlage untersucht bzw. aufgezeigt. Die städtebauliche Konzeption des Siegerentwurfes bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes über das gesamte Plangebiet.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planungsabsicht des privaten Investors, mehrere Gebäude entlang der Charlottenstraße und Stingstraße zu entwickeln, besteht die Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, gerade auch im Hinblick auf die Verbesserung der Grundlagen für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten.

Das Plangebiet wird als Teilbereich 1 eines größer gefassten Planbereiches entwickelt. Teilbereich 2 schließt in südöstlicher Richtung an den Teilbereich 1 an und endet an der B27. Die Bebauung für den Teilbereich 2 ist noch nicht konkretisiert.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 27.05.2014 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Stingstraße/ Etzelbach“ gemäß § 2 BauGB gefasst. Die Aufstellung erfolgte nach damals gültiger Rechtsgrundlage. Im Zuge der Novellierungen des BauGB sowie der BauNVO wird auf die aktuelle Rechtsgrundlage umgestellt. Mit der Umstellung kann das Ziel der Entwicklung und Realisierung eines Urbanen Gebietes in Innenstadtlage umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gege-

 ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

ben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan Stingstraße/ Etselbach umfasst eine Grundfläche von 4.120 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

4 Regionalplan

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiet sowie die Landesstraße L365 als Straße für den sonstigen Verkehr (Bestand) aus. Für den Teilbereich südöstlich entlang der Charlottenstraße (schwarz-gerastert) werden Vorrangflächen (VRG) für Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Zentralörtlicher Versorgungskern) ausgewiesen.

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf (Stadtarchiv) sowie Misch- und Wohnbauflächen dar. Entlang des Etzelbachs ist eine Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB angepasst.

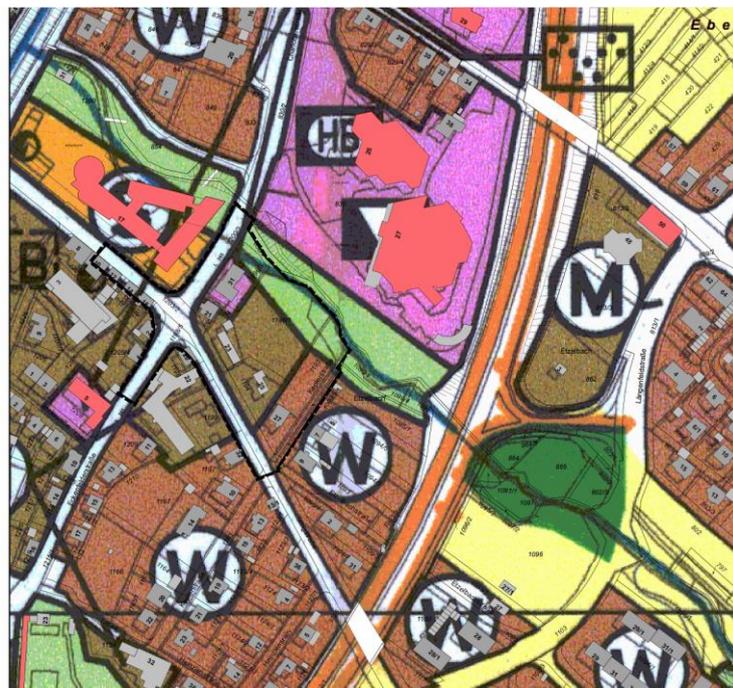


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Das Plangebiet wird von mehreren Bebauungsplänen überlagert. Der westliche Teil des Plangebietes ist überplant vom einfachen Bebauungsplan „Innenstadt – Art der baulichen Nutzung“ (Rechtskraft 16.03.2006). Dieser weist die Fläche als Mischgebiet MI 1 aus. Das bedeutet, dass unter anderem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Des Weiteren werden durch die Baulinienpläne „Auf dem Heinzlensrain“ (Rechtskraft 09.01.1953) und „Baulinienfeststellung zwischen Hirschbergstraße und Stingstraße und Eyachstraße und Bundesstraße 27“ (Rechtskraft 24.02.1961) sowie den „Bebauungsplan Längenfeldstraße“ (Rechtskraft 29.03.1969) Teilflächen überplant, vornehmlich mit Wohnbebauung. Baumöglichkeiten werden jedoch lediglich direkt entlang der Stingstraße und der Charlottenstraße ausgewiesen. Da diese Planungen in der Gesamtschau keine adäquate städtebauliche Entwicklungsleitlinie vorgeben, ist die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und somit eine Überplanung der bestehenden Bebauungspläne zwingend geboten.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000- Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

7.2 Ermittlung der Planauswirkung

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche östlich der Balingen Innenstadt. Derzeit befinden sich auf der Fläche zwei Wohngebäude mit Gärten, Garagen, eine Brachfläche der ehemaligen Tankstelle, Wiesenflächen und gewässerbegleitende Gehölze entlang des nördlich verlaufenden Etzelbachs. Für die Umsetzung der Planung werden alle Gebäude abgerissen sowie bestehende Gehölze gerodet. Der gewässerbegleitende Gehölzstreifen wird, bis auf punktuelle Eingriffe, erhalten. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

7.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden / Fläche	
Bestand	Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten der BK 50 vor. Auf den bisher unbebauten Flächen ist von einer mittleren Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Auf bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen. Es bestehen zwei Altlastenverdachtsflächen „AS AVIA Tankstelle (Objekt-Nr. 4366)“ und „AS Fa. Eisele (Objekt-Nr. 03423)“. Der Bodenaushub muss fachgerecht geprüft und entsorgt werden. Durch die Planung (Tiefgarage) gehen die Bodenfunktionen auf nahezu der gesamten Fläche verloren. Die negativen Folgen werden durch Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgaragenflächen mit Intensivbegrünung vermindert.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die örtlichen Bodenfunktionen von mittlerer-allgemeiner Bedeutung .
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit besteht aus Mittel- und Unterjura (GWG) und ist von geringer Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Auf versiegelten Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern, es erfolgt eine entspr. Retention und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter. Negative Auswirkungen auf die Gewässerstruktur des Etzelbachs ergeben sich somit nicht. Es wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Klima / Luft	
Bestand	Auf den Freiflächen kann potenziell Kaltluft gebildet werden, die siedlungsrelevante Bedeutung ist jedoch gering. Die Bäume und Gehölze besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Der Etzelbach wirkt als Luftleitbahn. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsimmissionen. Mittels Festsetzungen im B-Plan (Dachbegrünung, Pflanzgebote) und unter Berücksichtigung der Gebäudestellung können Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden. Die Luftleitbahn des Etzelbaches bleibt erhalten.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Es handelt sich um überformte Flächen ohne Erholungsnutzung. Als landschaftstypisches Element ist der Etzelbach mit Begleitvegetation zu nennen, wobei auch dieses durch standortuntypische Fichten abgewertet wird. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dem Erhalt des Gewässerrandstreifens sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen bestehen keine erheblichen Auswirkungen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Der Biotopenbestand ist überwiegend von geringer (Straßen, Gebäude, Brachflächen, Gärten) bis mittlerer (Fettwiese) Wertigkeit. Einzig der gewässerbegleitende Auwaldstreifen ist, wenn auch mit Abwertungen durch standortfremde Gehölze, von erhöhter Wertigkeit. Im Wirkraum des Vorhabens kommen artenschutzrechtlich relevante europäische Vogel- und Fledermausarten vor. Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von allgemeiner-mittlerer Bedeutung .
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Eine Vorbelastung bezüglich Immissionen und Lärm ist durch die L 365 im Westen und insbesondere durch die B 27 im Osten gegeben. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz formuliert.

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von besonderer Bedeutung .
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .

7.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Die damit verbundenen Wechselwirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind jedoch aufgrund der genannten Vorbelastungen als unerheblich zu bewerten.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe), zu Pflanzgeboten sowie zur zeitlichen Begrenzung von Fällungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

7.2.4 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens artenschutzrechtlich relevante europäische Vogel- und Fledermausarten vor.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel muss der Abriss von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss der Zeitraum noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf lokale Populationen von Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrütern, insbesondere von Star und Grauschnäpper wirksam zu verhindern und kurz- und mittelfristig die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern, müssen 10 Nistkästen unterschiedlichen Typs im nahen Umfeld des Vorhabens angebracht werden. Für die entfallene Streuobstfläche sind Ergänzungspflanzungen von 20 Obstbäumen in der näheren Umgebung durchzuführen, um langfristig wieder einen Baumbestand mit Potenzial zur Höhlenbildung zu schaffen.

Mit der Installation von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse wird dem Verlust potenzieller Fledermausquartiere entgegengewirkt.

Im Plangebiet wurde derzeit kein Vorkommen von Reptilien festgestellt. Dennoch soll im Frühjahr bzw. Vorfeld des Baubeginns eine ergänzende, fachkundige Begehung und Dokumentation des Geländes erfolgen, um artenschutzrechtliche Tatbestände hinsichtlich der Artengruppe der Reptilien auszuschließen.

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen werden über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der in der saP dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Entlang des Etzelbachs finden sich artenschutzrechtlich relevante gewässerbegleitende Gehölzstrukturen. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG) wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Der im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesene Gewässerrandstreifen entlang des Etzelbachs beinhaltet den dauerhaften Erhalt und die Wiederherstellung der dort vorherrschenden Gehölzstrukturen. Die zum Erhalt vorgesehenen, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor Schädigungen und Verlusten zu schützen. Im Bereich des heutigen Gewässerrandes befinden sich teilweise standortfremde Gehölze. Im Zuge der Entwicklung eines Hochstaudensaumes sowie eines naturnahen Auestreifens werden diese standortfremden Gehölze schrittweise entfernt und durch standortgerechte, heimische Gehölze ersetzt.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab 5 m der bestehenden Böschungsoberkante.

9 Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)

Verdachtsfläche AS AVIA Tankstelle (Objekt-Nr. 4366)

Von 1966 bis 1980 wurde das Grundstück in der Stingstraße 25 in Balingen durch eine Tankstelle genutzt. Es waren verschiedene Tanks für die Lagerung von Vergaserkraftstoffen sowie ein Altöl- und ein Heizöltank vorhanden. In der Wagenpflegehalle, die auch für Reparaturarbeiten genutzt wurde, befindet sich noch heute ein Benzinabscheider. Von 1984 bis 1988 wurden die Erdtanks zum Lagern von Reinigungsflüssigkeiten genutzt. Während der Betriebszeiten der o.g. Nutzungen kam es zu mehreren Schadensfällen. Das dabei verunreinigte Erdreich wurde ausgehoben und entsorgt.

Bei der Entnahme von Bodenproben ergaben sich verschiedene Überschreitungen des Zuordnungswertes Boden (Z 1.1). Ein Handlungsbedarf lässt sich aus den gemessenen Feststoffgehalten nicht ableiten. Im Falle eines Bodenaushubs kann das Material nicht frei verwertet werden und muss einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden.

Aufgrund einer Prüfwertüberschreitung für MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) sind weitere Untersuchungen erforderlich. Zur Eingrenzung des Schadens und zur Erkundung des Schichtwassers werden weitere Rammkernsondierungen bis zum Wasserhorizont mit Wasserprobenahme empfohlen. Der Standort wird nach gutachterlicher Auffassung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser mit „Detailuntersuchung (DU)“ bewertet werden.

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

(Auszug aus dem Gutachten „Gefahrverdachtserkundung AS AVIA Tankstelle in Balingen“, Bericht vom 24.11.2010 von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG, Tübingen)

Verdachtsfläche AS Fa. Eisele, Lederhandschuhfabrik (Objekt-Nr. 03423)

Von 1886 bis 1977 war in der Charlottenstraße 31, Stingstraße 21 eine Lederhandschuhfabrik mit eigener Färberei ansässig. Auf der gesamten Freifläche des Geländes wurde Leder getrocknet. Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Etzelbach, im Gebäude ist heute keine gewerbliche Nutzung mehr. Es wird als Wohn- und Bürogebäude genutzt (Stadtarchiv).

Die Flächen werden als B-Fall (Entsorgungsrelevanz) eingestuft. Aus Sicht des Landratsamtes (Wasser- und Bodenschutz) sind keine relevanten Belastungen festgestellt worden sowie keine Überschreitungen des Prüfwertes zu erwarten. Der Nachweis muss beim Ausgrabungserbracht werden.

10 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

10.1 Straßenverkehr

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen überwiegend im Immissionsbereich der B 27, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene B 27 vorbelastet.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des angrenzenden Verkehrs der Charlottenstraße, Stingstraße, der B27 auf das Plangebiet sowie der Nähe zur Stadthalle wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom November 2017 vor.

Es wurden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Für eine 140 m lange und 2,50 m hohe bzw. 4,50 m hohe Lärmschutzwand an der B 27 wurde vom Büro Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen, ein Entwurf mit Kostenschätzung ausgearbeitet (Stand: 02./ 19.10.2017). Nach dem Verursacherprinzip wären die Kosten vom Investor zu tragen gewesen. Nachdem sich die Kosten für die 2,50 m hohe und 140 m lange Lärmschutzwand über 800.000 € bewegen, wurde im Sinne der Angemessenheit und unter besonderer Würdigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Nachverdichtung und Innenentwicklung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.

Da im Zeitbereich tags die in Urbanen Gebieten erwartete Lärmsituation insbesondere im Hinblick auf die Lärmeinwirkungen der B 27 und somit eine angemessene Lärmsituation in den Freibereichen erreicht wird, kommt ein Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 27 in Betracht. Angesichts der Lärmsituation sind jedoch passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm an den Gebäuden erforderlich.

Aufgrund der Lage, d.h. des Heranrückens an die Lärmquelle, wird sich der Straßenbaulastträger an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten passiven Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Begründung Ziff. 12.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

10.2 Gewerbelärm Stadthalle

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Stadthalle Balingen. Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen der Stadthalle auf die geplanten Gebäude im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schal-

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

limmissionschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom November 2017 vor.

Die Stadthalle verursacht im wesentlichen Geräusche durch die Nutzung des Freibereichs durch Gäste bei Pausen der Veranstaltungen und durch das Beladen von Lkw mit Requisiten und Bühnenzubehör nach den Veranstaltungen. Der Haupteingang befindet sich westlich der Stadthalle und wird über die Charlottenstraße erreicht. Dieser Zugang dient auch der in der Stadthalle eingerichteten Gastronomie.

Pkw-Parkplätze befinden sich nordwestlich und nordöstlich der Stadthalle sowie eine geringe Anzahl (Parkplatz Süd ca. 15 Stellplätze) südlich der Stadthalle. Der Zugang der Bühne befindet sich im südöstlichen Bereich des Gebäudes. Hier findet bei Bedarf die Ent- und Beladung der Lkw mit Requisiten und Bühnenzubehör statt. Aufgrund der Abstandsverhältnisse ist für die geplante Bebauung der Parkplatz Süd von besonderem Interesse.

Durchschnittlich ist von etwa 450 Personen pro Veranstaltung auszugehen.

Die Veranstaltungen beginnen meist um 19.00 Uhr oder 20.00 Uhr, in Ausnahmefällen um 20.30 Uhr. Bei Veranstaltungen ist in der Regel von einer Dauer von ca. 2-3 Stunden auszugehen. In dieser Zeitspanne ist eine Pause von ca. 30 Minuten enthalten. Angesichts dieser Ausgangsdaten, wird bei Veranstaltungen der Zeitbereich nachts (nach 22.00 Uhr) nur durch den Abgang der Gäste nach der Veranstaltung, die Leerung des Parkplatzes Süd und etwaige Ladetätigkeiten am Bühnenausgang tangiert.

Als Beurteilungsgrundlage zur Bemessung der Lärmeinwirkung der benachbarten Stadthalle dient die TA-Lärm [3]. Die zulässigen Pegelwerte im Zeitbereich nachts werden teilweise an den zur Stadthalle hingewandten geplanten Gebäuden überschritten.

Passive Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation etwaiger Überschreitungen der Anforderungen der TA-Lärm [3], sind nach TA-Lärm [3] nicht vorgesehen. Andererseits sind die vom den Lärmeinwirkungen der Stadthalle betroffenen Gebäudeseiten auch den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wurden passive Schallschutzmaßnahmen, einschließlich des Einbaus von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgewiesen. Diese Maßnahmen sind auch gegenüber den Lärmeinwirkungen der Stadthalle wirksam.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten passiven Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Begründung Ziff. 12.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

11 Erschließung des Bebauungsplangebietes

11.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Charlottenstraße sowie Stingstraße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Im Zuge der Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsführung ist im Kreuzungsbereich Charlottenstraße/ Stingstraße ein Kreisverkehr geplant.

11.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes Teilbereich 1 erfolgt von der Charlotten- und Stingstraße. Entsprechend des Erschließungskonzeptes wird das innere Plangebiet von Fahrverkehr freigehalten. Die Keplerstraße wird in einem zweiten Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt für die Erschließung des Teilbereiches 2 herangezogen und entsprechend ausgebaut. Lediglich die Feuerwehrezufahrt für die hinteren Gebäude entlang des Etzelbaches erfolgt über die Keplerstraße.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind bereits im öffentlichen

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Straßenraum vorhanden. Das Plangebiet wird an das bestehende Trennsystem der Charlottenstraße sowie Stingstraße angeschlossen.

12 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

12.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Über das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung und Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort geschaffen werden, so dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung in integrierter Lage gewährleistet werden kann. Die Grundstücke werden durch einen Investor als Grundstücksbesitzer in zwei Bauabschnitten entwickelt.

Durch die innenstadtnahe Lage und der im Weiteren anschließenden Bebauung wie Stadthalle oder Agentur für Arbeit, ist das Areal sehr gut für eine mehr-geschossige Bebauung geeignet. Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert. Entlang des Etzelbachs wird ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite ausgewiesen. Er wird entsprechend seiner Funktion gestaltet und begrünt.

Basis des Bebauungsplanes ist der überarbeitete Wettbewerbssiegerentwurf des Architekturbüros Glück und Partner, Stuttgart (siehe Abbildung 4).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Charlotten- und Stingstraße. Die Keplerstraße wird zu einem späteren Zeitpunkt für die Erschließung des Teilbereiches 2 als Wohnstraße ausgebaut. Lediglich die Feuerwehrezufahrt für die hinteren Gebäude entlang des Etzelbaches erfolgt über die Keplerstraße. Das Quartier an sich soll bis auf einige ebenerdige Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen für Geschäftsnutzung und Behindertenparkplätze autofrei gestaltet werden. Stellplätze sind daher in Tiefgaragen vorgesehen.

Im Kreuzungsbereich Charlottenstraße/ Stingstraße ist aufgrund eines verbesserten Verkehrsflusses mittelfristig ein Kreisverkehr geplant.

Der städtebaulich-architektonische Entwurf sieht insgesamt 9 Einzelgebäude mit reglementierter Geschossigkeit vor, wobei sich jeweils Punkthäuser entlang der Straßenzüge orientieren und entsprechende Raumkanten ausbilden. Im Inneren des Plangebietes hin zum Naturraum des Etzelbachs orientieren sich die Gebäude offen zur Bachlandschaft hin. An der Einmündung der Stingstraße in die Charlottenstraße ist ein kleiner Platz mit einem Freisitzbereich für ein Café/ Bäckerei vorgesehen. Von hier aus ergibt sich eine Sichtachse zur Innenstadt, auf den markanten Turm der Stadtkirche. In der Quartiersmitte des Gebäudeensembles öffnen sich die Gebäudefluchten jeweils zu zwei kleineren Quartiersplätzen, welche als Spiel- und Treffpunkt für die Anwohner dienen. Die Gebäudeanordnung ermöglicht Sichtachsen/ Blickbeziehungen zum Naturraum des Etzelbaches und bindet ihn somit in das Ensemble ein.

Die Grundstücke sind, auch aufgrund der Nähe zur B27, einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Hier sind entsprechende bauliche (passive) Vorkehrungen zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen vorzunehmen.

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS



Abbildung 4: Wettbewerbssiegerentwurf Überarbeitung (Architekturbüro Glück und Partner, Stuttgart)



Abbildung 5: Wettbewerbssiegerentwurf Überarbeitung (Architekturbüro Glück und Partner, Stuttgart)

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

12.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen.

Teilflächen des Plangebietes entlang der Charlottenstraße sowie der Stingstraße liegen innerhalb des im Regionalplan dargestellten Zentralörtlichen Versorgungskerns. Das Plangebiet ist im Entwurf der fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption von 2017 als Potenzialfläche zur Arrondierung des Innenstadt-Angebotes als Entwicklungsfläche mit direkter Anbindung zur Hauptlage dargestellt. Zur Nachverdichtung und somit Stärkung und Belebung der Innenstadt sowie der direkten Innenstadtrandlage wird zur Gewährleistung einer Durchmischung der Nutzung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ das Gesamtgebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Zur weiteren konkreten Umsetzung der Ziele der Einzelhandelskonzeption werden entlang der belebten Charlotten- und Stingstraße auch zentrenrelevante Einzelhandelsortimente zugelassen. Im Inneren des Plangebietes hin zum Naturraum des Etselbaches werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Über die Unterteilung soll sichergestellt werden, dass innenstadtbedeutsame Warensortimente, zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort, als maßgeblicher Baustein der Attraktivität der Innenstadt für breite Käuferschichten angeboten werden können. Im Plangebiet soll konzeptionell der Kundenverkehr nur entlang der belebten Straßenzüge erfolgen. Aus diesem Grund wird auch in präsenster Lage straßenseitig Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die inneren Bereiche sollen von Verkehr sowie übermäßigem Kundenverkehr frei gehalten werden, um in Innenstadtlage attraktiven Wohnraum zu schaffen und Rückzugsorte für die Bewohner zu schaffen.

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden über die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Balingen von 16.07.2008 getroffen. Die Regelungen sollen zu einer geordneten Anordnung und in ihrem Größenverhältnis aufeinander abgestimmte Gestaltung der einzelnen Anlagen führen, so dass auch an Gebäuden, in denen mehrere Geschäftseinheiten untergebracht sind, das Gebäude mit seiner architektonischen Fassadengliederung als städtebauliches Hauptelement den Stadtbildcharakter bestimmt und nicht die einzelnen Werbeanlagen. Als Voraussetzung zur Erhaltung des vorhandenen Stadtbildcharakters mit seiner charakteristischen Baustruktur sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, auch im Hinblick auf die Übersichtlichkeit des öffentlichen Verkehrsraums, ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, Regelungen zu treffen, die eine einheitliche Grundlage für die Beurteilung der zu errichtenden Anlagen bieten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige, innerstädtische Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht somit den Entwicklungszielen des Gebietes. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen sind negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehr, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

 ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Urbanen Gebiet MU wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO für Urbane Gebiete zulässt, sichert eine Durchgrünung in diesen Bereich und entspricht der umliegenden Bebauungen. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen (hin zum Etzelbach) und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Für die im Quartier geplanten Tiefgaragen wird eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 zugelassen, wenn diese durchschnittlich mit min. 50 cm Erdüberdeckung ausgeführt werden. Der Bau einer Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Da dadurch die betreffenden Baufelder in größerem Umfang unterbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 1,3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 im Bebauungsplan zulässig.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Bezugspunkt ist jeweils die Erschließungsstraße oder das umgebene Gelände. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude ist ein Höhenspielraum von 30 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Gebäudehöhen und die Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen und Geschossflächenzahlen innerhalb des Plangebietes entsprechen der gewünschten innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Maßstäblichkeit der angrenzenden städtebaulichen Räume. Im Kreuzungsbereich der Charlottenstraße ist ein 4-geschossiges Gebäude (MU2) bis zu einer Höhe von 13,20 m möglich. Direkt gegenüber dem 4-5 geschossigen Gebäude der Agentur für Arbeit, bilden die neuen Gebäude somit straßenbegleitend ein adäquates, städtebauliches Gegenüber und formulieren eine klare Raumkante entlang der Straße.

Entlang der Charlottenstraße/ Stingstraße sind 3-geschossige Gebäude (bis max. 10,80 m Höhe) mit einem in seiner Größe reglementierten Staffelgeschoss bis maximal 12,80 m möglich (MU1, MU3). Der Straßenraum wird somit städtebaulich gefasst ohne aber in seiner Höhe und Geschossigkeit mit seiner Umgebung (Gebäude der Agentur für Arbeit) in Konkurrenz zu treten. Aus diesem Grund ist auch das mögliche Staffelgeschoss auf den Seiten zu den Verkehrsflächen abzurücken.

Entlang der Stingstraße sowie im Innern des Plangebietes (MU3, MU4) sind 3-geschossige Gebäude (bis max. 10,40 m Höhe) mit einem in seiner Größe reglementierten Staffelgeschoss bis maximal 12,80 m möglich. Zusammen mit der überbaubaren Fläche fügen sich diese möglichen Gebäude in die Umgebung ein. Die auch hier möglichen Staffelgeschosse

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

sind jeweils zu den Verkehrsflächen zurückzusetzen. Sie stufen sich zu den Bestandsgebäuden in ihrer Höhe ab und fügen sich somit in die Umgebung ein. Aufgrund der Lage zu den umliegenden Bestandsgebäuden, werden diese von den neuen etwas höheren Gebäuden nicht verschattet.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe GH1 (Wandhöhe) für Flachdächer festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Die maximale Gebäudehöhe GH2 –Staffelgeschoss als Vollgeschoss, ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

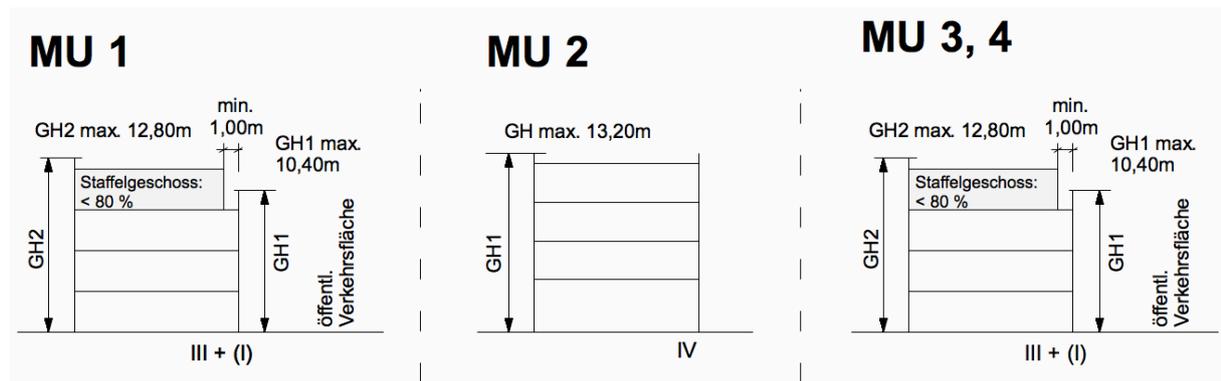


Abbildung 5: Schemadarstellung Gebäudehöhen

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung einer Geschossflächenzahl von 2,2 in Verbindung mit der GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung das Plangebiet in seine Umgebung anzubinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur (im Plangebiet reduzierte Grundflächenzahl) und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen (verbunden mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche) für ein qualitativvolles Umfeld zu ermöglichen.

In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in Innenstadtlage gewährleistet.

12.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und sichert das städtebauliche Ziel einer offenen und lockeren Einzelhausbebauung. Mit der Festsetzung einzelner Baufenster soll eine stadträumliche Vernetzung der baulichen und landschaftlichen Strukturen an diesem Standort im Übergang zur Bachlandschaft erreicht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die Baufenster daher relativ eng gefasst. Das Erdgeschoss ist von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche um min. 1,50 m zurückzusetzen. Dies ermöglicht einen größeren Bewegungsraum für Fuß- und Radverkehr im Bereich des Kreisverkehrs, gleichzeitig wird der weite Kreuzungsbereich durch ein bis zu 4-geschossiges Gebäude städtebaulich gefasst und akzentuiert.

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Im Plangebiet ist die Bauweise überwiegend als offene Bauweise festgelegt und entspricht somit dem Charakter der angrenzenden, bereits bestehenden Strukturen und fügt sich somit in die Umgebung ein. Entlang der Charlottenstraße ist eine abweichende von der offenen Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht Gebäude mit über 50 m Länge entlang der Charlottenstraße zu errichten und somit dem bereits nördlich bestehenden Gebäude (Agentur für Arbeit) eine städtebauliche Raumkante, ein adäquates Gegenüber, auszuformulieren.

12.5 Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Zur räumlichen Steuerung von mit Nebenanlagen und oberirdischen Garagen belegten Flächen sind diese außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Damit werden insbesondere Nebenanlagen und oberirdische Garagen direkt entlang der öffentlichen Straßenräume vermieden. Ein einheitliches und qualitativvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Freiräume innerhalb des Quartiers werden gesichert.

Stellplätze im Quartier sollen, wenn möglich überwiegend in Untergeschossen (Tiefgaragen) untergebracht werden, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungsnahen Freiraum nutzen zu können. Somit wird eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume gesichert. Ebenerdige, offene Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen entlang der Sting- und Charlottenstraße zulässig. Grund dieser Festsetzung ist neben der Zulässigkeit von ebenerdigen Behindertenstellplätzen auch Kurzzeitparkern für gewerbliche Nutzungen im Quartier oberirdische Stellplätze anzubieten zu können, wobei diese als Zielsetzung einer qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume im Quartier, ebenfalls vorzugsweise in Untergeschossen untergebracht werden sollten. Da dies nicht immer sinnvoll bzw. praktikabel ist, kann die Herstellung dieser Stellplätze daher oberirdisch erfolgen.

12.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Konzept mit Kreisverkehr wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert (siehe Begründung Ziff. 11 Erschließung des Plangebietes). Dabei werden die Hauptschließungsstraßen als Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Gehweg und Sicherheitsstreifen und die Wohnstraße Keplerstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt, insbesondere für die Erschließung des 2 Teilbereiches ausgebaut werden soll, als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten sind aus verkehrssicherungs-technischen Gründen im Bereich des Kreisverkehrs nicht zulässig.

Bereiche für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen

Mögliche Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sollen nur an wenigen festgesetzten Stellen erfolgen, um diese im Quartier zu bündeln und somit ein zerstückeln des Freiraumes durch Zufahrten zu verhindern.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße. Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

12.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit gering wie möglich gehalten wird.

Die sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten CEF-Maßnahmen sichern die ökologischen Funktionen im räumlich-funktionalem Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln (Höhlenbrüter).

Die Maßnahme zum Gewässerrandstreifen dient dem Erhalt und der Entwicklung der Gehölzstrukturen entlang des Etzelbaches. Im Bereich des heutigen Gewässerrandes befinden sich teilweise standortfremde Gehölze. Im Zuge der Entwicklung eines Hochstaudensaumes sowie eines naturnahen Auestreifens werden diese standortfremden Gehölze entfernt und durch standortgerechte, heimische Gehölze ersetzt.

12.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmpegelbereiche

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Charlottenstraße, Stingstraße sowie der B27 ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die jeweils zu schützenden Baufelder sind im Planteil gekennzeichnet.

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 herangezogen. Die Dimensionierung der baulichen (passiven) Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [2] ist nicht abhängig von der Gebietsausweisung des Baugebietes sondern von der Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung des Straßenverkehrs betragen im Urbanen Gebiet tags 63 dB(A) und nachts 50 bzw. 45 dB(A).

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Im Zeitbereich tags werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) [1] im gesamten Planungsgebiet deutlich überschritten. Selbst der Orientierungswert für Urbane Gebiete (tags: 63 dB(A)) wird nur in einem Teilbereich eingehalten.

Im Zeitbereich nachts sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (nachts: 45 dB(A)) und für Mischgebiete (nachts: 50 dB(A)) und des Schwellenwerts für den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen (nachts: 50 dB(A)) entsprechend DIN 18005 [1] bzw. VD12719 [8]) im gesamten Planungsgebiet zu erkennen.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1733-03 des Gutachtens.

Der Plan 1733-03 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109- Schallschutz im Hochbau [2]. Im Nahbereich der B 27 (Teilbereich 2) sind maßgebliche Außenlärmpegel über 75 dB(A) (LPB VI) zu erwarten. Im Planbereich (Teilbereich 1), der durch den städtebaulichen Entwurf konkretisiert ist, wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht.

Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab LPB III erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 zu führen und ist unabhängig von der Gebietsausweisung.

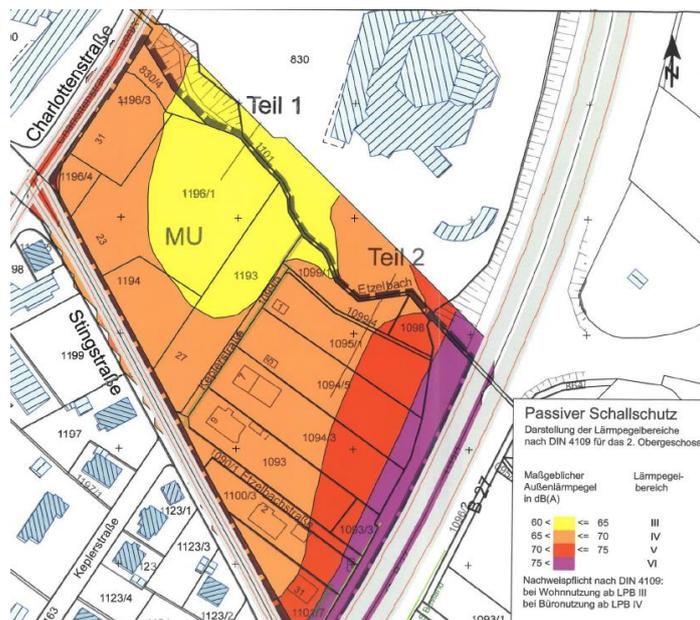


Abbildung 6: Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nach DIN 4109 (Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1733-03 des Gutachtens)

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen der Stadthalle auf die geplanten Gebäude im Planungsgebiet wurden zunächst Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Diese Berechnungen ergaben, dass der Eingangsbereich und die Lkw-Beladung zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Zeitbereich nachts an den Bezugspunkten an der geplanten Bebauung führen. Aus den Berechnungen leitet sich somit kein signifikantes Konfliktpotential bezüglich der Stadthalle ab.

In der Regel ist keine Überlagerung der Lärmanteile anzunehmen, da bei Veranstaltungsbeginn vor 20.30 Uhr davon auszugehen ist, dass die Veranstaltungspause vor 22.00 Uhr stattfindet. Zudem das Beladen der Lkw und die Abfahrt der Gäste kaum innerhalb der gleichen Stunde erfolgt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, kann die Nachtzeit wegen zwin-
gender betrieblicher Verhältnisse um eine Stunde hinausgeschoben werden, so dass der
Zeitbereich 22.00 bis 23.00 Uhr dem Zeitbereich tags zuzuordnen ist. Somit ist die Lärmsi-
tuation im oben aufgezeigten Szenario nachts im Regelfall als unbedenklich zu betrachten,
da die meisten Veranstaltungen um 20 Uhr oder früher beginnen und selten länger als 2-
2,5 Stunden dauern.

Die Verschiebung der Nachtzeit wurde somit in den Bebauungsplan aufgenommen und
festgesetzt.

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wurden passive Schall-
schutzmaßnahmen, einschließlich des Einbaus von fensterunabhängigen Lüftungseinrich-
tungen ausgewiesen. Diese Maßnahmen sind auch gegenüber den Lärmeinwirkungen der
Stadthalle wirksam.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissions-
schutz, Riedlingen vom November 2017 verwiesen.

12.9 Grünflächen und Pflanzgebote

Über die Pflanzgebote und Grünflächen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass
sich die Bebauung gut in das Landschaftsbild integriert. Dem Verlust von Lebensräumen
wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt.

Zur grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die die Pflanzungen im
Verhältnis zur bebauten Fläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen redu-
zieren. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plange-
biet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beige-
fügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind da-
gegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

13 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

13.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorran-
gig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets
sowie umweltschützenden Belangen.

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen können in
Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe den individuellen Bedürfnissen der Bau-
herren angemessen Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Dachformen/ -
neigungen finden sich bereits in den umgebenden Baugebieten (z.B. Agentur für Arbeit, Stadthalle
Balingen) wieder und fügen sich somit ins Siedlungsbild ein. Mit einer Dachneigung bis zu
5° sind die festgesetzten Dachbegrünungen nach heutigen Standards problemlos zu reali-
sieren.

Um eine ruhige und harmonische Dachlandschaft zu erreichen, werden Dachaufbauten auf
obersten Geschossen mit Ausnahme von technischen Anlagen, ausgeschlossen.

13.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Regelungen über Werbean-
lagen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der

Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes im Landschaftsbild und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist. Es wird eine Mindestdurchgrünung gewährleistet, Frei- und Spielflächen gesichert.

Bei den Festsetzungen zu Werbeanlagen gilt die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Balingen von 16.07.2008. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

Das Plangebiet soll nicht durch wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern unzulässig. Stützmauern gegenüber Verkehrsflächen sind daher nur bis 0,4 m Höhe zulässig.

13.3 Abstandsflächen

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO wird geregelt, dass abweichend von § 5 Abs. 7 LBO innerhalb der Urbanen Gebiete die maximal notwendige Abstandsfläche von 0,4 auf 0,25 reduziert ist, sofern Gründe des Brandschutzes, der Gewährleistung der Belichtung und Belüftung sowie sonstige Belange öffentlicher Ordnung und Sicherheit nicht entgegenstehen.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO ist durch das städtebauliche Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes begründet. Eine dem Standort angemessene hohe nutzungs- und bauliche Dichte wird der Kernstadt- und Kernstadtrandlage gerecht. Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde das vorliegende Konzept in Prüfung und Abwägung der Alternativen als angemessene und verträgliche Quartiersbildung ausgewählt.

Es ist nicht abzusehen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch über das an innerstädtischen Standorten generell Übliche beeinträchtigt werden.

- ausreichende Belichtung: Selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen (Winter) ist eine für den Standort vertretbare Belichtung gewährleistet.
- ausreichende Belüftung: Bei den geplanten Gebäudeabständen ist eine ausreichende Belüftung als gegeben anzusehen.
- Einhaltung der Brandschutzanforderungen: Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt beziehungsweise können durch bauliche Maßnahmen gewährt werden.

Mit der Festsetzung von „Briefmarken-Baufenster“ in Zusammenhang mit der baulichen Höhe werden die überbaubaren Flächen enger gefasst und definiert. Durch die z.T. konische Form der Baufenster werden Sichtachsen und somit auch Belichtungsfelder frei gehalten. Es entstehen keine „schluchtartigen“ dunklen Räume oder engen Gassen zwischen den einzelnen Baukörpern.