

Balingen,  
20.12.2017

**B e b a 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**

**„Gewerbegebiet Steinenbühl“**

**ENTWURF**

**in Balingen**

**Begründung**

**Stand: 20.12.2017**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Umfang des Bebauungsplanes .....	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation .....	3
3	Bebauungsplanverfahren .....	4
4	Regionalplan .....	4
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen .....	4
	und Örtlichen Bauvorschriften .....	4
7	Belange des Umweltschutzes .....	4
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung.....	4
7.2	Natura 2000- Vorprüfung .....	5
7.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	5
7.4	Entwässerungsgraben entlang des westlichen Plangebietes.....	6
8	Nachrichtliche Übernahmen .....	6
8.1	Bestehende Versorgungsleitungen im Plangebiet .....	6
9	Schallimmissionen – Anforderungen an den Lärmschutz .....	6
10	Erschließung des Bebauungsplangebietes .....	7
10.1	Äußere Erschließung.....	7
10.2	Innere Erschließung .....	8
11	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange .....	8
11.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption .....	8
11.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
11.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
11.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen ...	12
11.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	13
11.6	Verkehrsflächen .....	13
11.7	Flächen für Versorgungsanlagen .....	14
11.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	14
11.9	Grünflächen.....	14
11.10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans .....	15
11.11	Pflanzgebote .....	16
11.12	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	17
12	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange ...	17
12.1	Äußere Gestaltung .....	17
12.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	17

## 1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Flst.Nrn. 3227 (südlicher Teilbereich), 3227/1 (Wohnweg), 3152 (nördlicher Teilbereich Erlaheimer Straße), 3154 (nördlicher Teilbereich Spielplatz), 3147 (Feldweg), 3150, 3151, 3156, 3155, 3157, 3159, 3160, 3162, 3165, 3164, 3166/1 (Graben), 3209 (östlicher Teilbereich Feldweg) und 3237 (westlicher Teilbereich Rohrlochstraße) zwischen der Landesstraße L415 im Norden, Ackerflächen im Westen und der Rohrlochstraße im Süden in nördlicher Randlage der Kernstadt Balingens.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5,9 ha sowie für Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet weitere ca. 3,98 ha.

## 2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Die Stadt Balingen beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt, die im Flächennutzungsplan als (geplante) gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Flächen im Steinenbühl zu entwickeln.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Steinenbühl“ soll dem großen, aktuellen Nachfragebedarf nach gewerblichen Bauflächen vor allem für Handwerksbetriebe und andere Kleingewerbetreibende in der Gesamtstadt Balingen entsprochen werden. Das Plangebiet stellt momentan die einzige zeitnah verfügbare Fläche dar, welche für eine Gewerbeentwicklung hinsichtlich des Eignungspotentials wie auch der bestehenden Restriktionen geeignet ist. Es stehen der Stadt Balingen keine weiteren nennenswerten Grundstücke mehr zur Verfügung, die den derzeitigen hohen Bedarf an vor allem kleineren Gewerbegrundstücken deckt. Insbesondere durch die Lage nahe der Kernstadt und der günstigen Verkehrsanbindung an das innerstädtische sowie auch überörtliche Hauptverkehrsnetz mit der Anbindung an die L415, machen den Standort im Zusammenhang mit der relativ kleinen Gebietsgröße ideal, gerade für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe.

Das zur Überplanung anstehende ‚Gewerbegebiet Steinenbühl‘ grenzt im Westen an die im dortigen Bereich befindlichen Gewerbe- und Mischgebiete an der Binsdorfer und Erlaheimer Straße an und führt die bereits bestehenden Nutzungen weiter. Es knüpft somit im Nordwesten an das bestehende Gewerbegebiet an und wird im Südosten in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes angrenzend zum Mischgebiet weitergeführt.

Das Plangebiet ist Teil einer offenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich in südlicher und südwestlicher Richtung weit über die Gebietsgrenzen des vorliegenden Geltungsbereiches erstreckt und von Grünland und Ackerflächen geprägt wird.

Im Südosten der Fläche befindet sich ein Holzschuppen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufen kV110 -Hochspannungsleitungen, welche in ihrem Bestand gesichert werden. Westlich des Plangebietes verlaufen oberirdisch kV20 –Leitungen sowie östlich unterirdische kV20 –Leitungen, welche im Zuge der Neuplanung in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Im Vorhabenbereich selbst befinden sich keine naturschutzrechtlich relevanten Flächen. Jedoch grenzt es unmittelbar im Norden und Westen an das Vogelschutz-Gebiet „Wiesenlandschaft bei Balingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7718441) an. Eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Kleiner Heuberg und Alvorland bei Balingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7718341) liegt etwa 20 m nördlich des Plangebiets. Im randlichen westlichen Bereich befinden sich einzelne Streuobstgehölze, welche im Zusammenhang mit dem westlich verlaufenden Entwässerungsgraben für eine Gebietseingrünung sowie Entwicklung eines Gewässerrandstreifens als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Gleichzeitig kann dieser Bereich den Übergang zum Vogelschutzgebiet bilden, so dass erhebliche Störungen für die Vogelwelt durch die gewerbliche Entwicklung vermindert werden können (siehe auch Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan).

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage an der L415 sollen somit speziell für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe An- und Aussiedlungsflächen in verkehrsgünstiger Lage Flächen bereit gestellt werden. Es liegen derzeit zahlreiche Anfragen von interessierten Betrieben aus dem Gebiet der Stadt Balingen für das Gebiet Steinenbühl vor, so dass von einer raschen Überbauung ausgegangen werden kann. Die Ausweisung der Flächen erfolgt bedarfsorientiert.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen soll im Bebauungsplanverfahren ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Innerhalb des Plangebietes wird zwischen Gewerbegebiet GE und eingeschränktem Gewerbegebiet GEE unterschieden. Die Unterscheidung erfolgt in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit der in der näheren Umgebung vorhandenen Mischgebiets- und Wohnbebauung. Im Verfahren soll ebenfalls die Bebauung und Erschließung geregelt werden.

### **3 Bebauungsplanverfahren**

Am 31.01.2012 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinenbühl“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Regelverfahren durchgeführt.

### **4 Regionalplan**

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum mit der Aufgabe ausgewiesen, für ihren Verflechtungsbereich ein breites Angebot für Industrie und Gewerbe sowie an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorzuhalten.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich einen regionalen Grünzug (VBG Vorbehaltsgebiet) sowie ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG Vorbehaltsgebiet) aus.

### **5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen.

### **6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften**

Innerhalb des Plangebietes existieren bisher keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen.

### **7 Belange des Umweltschutzes**

#### **7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gem. § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sowie eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im beigefügten

Umweltbericht (Anhang), in den aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wurde.

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 9, 10, 11, und 12 unter den Örtlichen Bauvorschriften unter Ziff. 3 sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechenden den Maßnahmen unter Ziff. 5 aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

## **7.2 Natura 2000- Vorprüfung**

Das Vogelschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Balingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7718441) grenzt im Norden und Westen unmittelbar an den Geltungsbereich. Darüber hinaus liegt eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7718341) etwa 20 m nördlich der Bebauungspiangrenze. Aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten Eingriff wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Vorbehaltlich der behördlichen Prüfung ist davon auszugehen, dass vom Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Auf den beiliegenden Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird verwiesen.

## **7.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Fledermäuse sowie die europäischen Vogelarten.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungs- und Gebäudeabrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Durch die Anwesenheit von Fledermäusen müssen anfallende Rodungsarbeiten noch weiter eingeschränkt werden und dürfen erst ab November erfolgen. Stärkere Bäume mit einer Winterquartiereignung, sind vor ihrer Entfernung auf überwintrende Fledermäuse hin zu überprüfen. Darüber hinaus ist der Abriss des im Süden liegenden Holzschuppens ausschließlich während der Abwesenheit von Fledermäusen erlaubt. Zur diesem Zweck muss vor der Beseitigung dieses Gebäudes dessen Quartierstatus überprüft werden. Diese Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG).

Des Weiteren muss zur Minimierung einer vorhabensbedingten Scheuchwirkung auf Offenland- und Halboffenlandarten (insbesondere Braunkehlchen und Feldlerche) bei der randlichen Eingrünung des Gebiets auf eine hohe, heckenartige Bepflanzung verzichtet werden.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle der Fledermäuse und Vögel populationsstützende Maßnahmen, wie die Installation von Fledermaus- bzw. Nistkästen, die Pflanzung von Streuobstgehölzen, die Extensivierung von Ackerland und Entwicklung eines Buntbrachestreifens bzw. eines Blühstreifens sowie die Extensivierung von Grünland und Anlage einer Hochstaudenflur durchgeführt werden.

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

Die Maßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhang 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.

Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

#### **7.4 Entwässerungsgraben entlang des westlichen Plangebietes**

Das Gewässer durchfließt den westlichen Geltungsbereich. Es handelt sich um einen kleinen Entwässerungsgraben von untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung (Gewässer III. Ordnung). Der Graben entwässert in südlicher Richtung in den Talgraben (Gewässer II. Ordnung). Er nimmt durch seinen monoton, geradlinigen Verlauf und das landwirtschaftlich deutlich überprägte Gewässerumfeld eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung für das Schutzgut Oberflächenwasser ein.

Durch die Umsetzung des Vorhabens und die damit verbundene bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets ergibt sich ein langfristiger Verlust an Freiraum und eine Überformung des durch Grünland gekennzeichneten Landschaftsbildausschnittes. Das Planungsgebiet soll auf absehbare Zeit den Ortsrand bilden. 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 daher ein gewässerbegleitender Randstreifen von 10 m festgesetzt, welcher naturnah umgestaltet wird. Die Fläche dient ebenso der randlichen Eingrünung des Plangebietes.

### **8 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **8.1 Bestehende Versorgungsleitungen im Plangebiet**

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Hochspannungsleitung der EnBW Regional AG. Diese wird nachrichtlich übernommen und ein entsprechendes Leitungsrecht (LR1) mit Schutzstreifen zugunsten des Versorgungsträgers in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bereich des Bebauungsplanes verlaufen entlang des westlichen Gebietsrandes oberirdische kV20- Stromleitungen, die zum Umspannwerk Geislingen verlaufen. Diese Leitungen werden künftig vom Betreiber nicht mehr benötigt und im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes rück- bzw. abgebaut. Ebenso verläuft am südöstlichen Gebietsrand (Flurstück 3156) sowie östlich auf Flurstück 3156 ein kV20 - Erdkabel der Stadtwerke Balingen. Dieses wird im Zuge der Bebauungsplanung in den neuen Straßenraum verlegt und nach Norden hin über ein Leitungsrecht (LR2) wiederum an das bestehende Netz angeschlossen.

Siehe auch Ziff. 11.8.

### **9 Schallimmissionen – Anforderungen an den Lärmschutz**

#### Schalltechnische Untersuchung - Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet

Die neue Zufahrt des geplanten Gewerbegebietes führt über die Binsdorfer Straße westlich entlang einer ehemals privaten Stichstraße, die der einseitigen Erschließung der Reihenhausbebauung diente. Die Wohnstraße befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum der Stadt Balingen. Im Rahmen der Gewerbegebietsererschließung soll die Straße den neuen Bedürfnissen entsprechend ausgebaut und mit einem einseitigen Gehweg versehen werden. Um negative Auswirkungen auf die Lärmsituation an den bestehenden Wohngebäuden an der Erlaheimer Straße im Mischgebiet westlich der Binsdorfer Straße zu vermeiden, wurde die Lärmsituation in einem Gutachten untersucht (Gutachten: Lärmschutz Gewerbegebiet Steinenbühl, Balingen vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Stand Dezember 2016).

Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Durch die geplante neue Zufahrt sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten.

### Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbegebiet

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom Dezember 2016 vor.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Lärmeinwirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die benachbarte bestehende Wohnbebauung untersucht und Festsetzungen für den Bebauungsplan zum Schutz der angrenzenden Bebauung erarbeitet.

Angesichts der Ergebnisse der Lärmabschätzung auf der Grundlage der Anhaltswerte der DIN 18005 [5] für die Schallabstrahlung von Industriegebieten, ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm [1] die Beschränkung der Lärmemissionen der geplanten Gewerbegebietsflächen erforderlich. Den schalltechnisch relevanten Flächen wurden zulässige Emissionskontingente zugeordnet.

Wenn sich die aufgelisteten Teilflächen wiederum in mehrere Parzellen gliedern, ist abweichend von der eigentlichen Kontingentierung, die Anwendung des Relevanzkriteriums der DIN 45691 [6] zweckmäßig:

"Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze)."

Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des Baugesuchs auf der Grundlage der TA-Lärm [1] zu erbringen.

Die zulässigen Emissionskontingente liegen im Zeitbereich tags im Bereich der Anhaltswerte für Gewerbe- und Industriegebiete, so dass tags keine gravierenden Nutzungseinschränkungen der Betriebe zu befürchten sind. Im Zeitbereich nachts ist jedoch nur eine eingeschränkte Nutzung möglich. Folglich eignet sich das Gewerbegebiet besonders für Betriebe ohne Nachtarbeit.

## **10 Erschließung des Bebauungsplangebietes**

### **10.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Binsdorfer Straße/ Rosenfelder Straße an das innerstädtische und überörtliche Hauptverkehrsnetz (Landesstraße L 415) angebunden.

Im Rahmen der Überprüfung alternativer Ansätze zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Steinenbühl (Verkehrsuntersuchung von Planungsgruppe Kölz) wurden unterschiedliche Ansätze geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden sowie dem Landratsamt abgestimmt. Vor dem Hintergrund der Problematik, dass sich der bestehende Knotenpunkt L 415/ Rosenfelder

de... .. -T xr -o ... .. stellt die Realisierung eines

Neuanschlusses in Form eines Kreisverkehrs in Verlängerung der Rosenfelder Straße eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Gesamtgebietes dar. Damit verbunden wäre ein Rückbau des bestehenden Anschlusses der Rosenfelder Straße an die L 415, sowie die Realisierung eines Kreisverkehrs im Knotenbereich Rosenfelder Straße/ Geislinger Straße/ Rohrlochstraße, welcher in diesem Bereich ebenfalls die Verkehrsabläufe vereinfacht.

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Gewerbegebietes, zur Beseitigung des bestehenden Unfallschwerpunktes und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Kreuzungen, werden die Planungen zu den Kreisverkehren weiter konkretisiert werden. In einem separaten Bebauungsplanverfahren werden dann die Voraussetzungen zur Errichtung zweier Kreisver-

kehre geschaffen werden. Entsprechende Planungen liegen vor, notwendige Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden sind bereits erfolgt.

## **10.2 Innere Erschließung**

Die neue Zufahrt des geplanten Gewerbegebietes führt über die Binsdorfer Straße westlich entlang einer ehemals privaten Stichstraße. Mit Vertrag vom 27.06.2017 ging das Flurstück 3227/1 (Verkehrsfläche) über einen Schenkungsvertrag in das Eigentum der Stadt Balingen über. Der Endausbaustandard als Wohnstraße bzw. Stichstraße mit einseitiger Reihenhausbauung stimmt mit der Planung des Tiefbauamtes der Stadt Balingen vom 26.09.2016 überein. Für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ist der Ausbau als Wohnstraße jedoch nicht hinreichend dimensioniert. Im Zuge der Vertragsverhandlungen wurde daher ein Trennstück des Flurstücks 3227 durch die Stadt erworben. Ein entsprechender Ausbau der zukünftigen Erschließungsstraße ist somit möglich. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ‚Steinenbühl‘ soll die Verkehrsfläche den aktuellen Anforderungen entsprechend angepasst werden. Die Verkehrsfläche soll im Geltungsbereich entsprechend der Verkehrsbelastung und den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer einschließlich der Fußgänger, für die Erschließung des Gewerbegebiets ausreichend dimensioniert und hergestellt werden.

Die innere Erschließung der Gewerbegebietes Steinenbühl erfolgt über zwei Stichstraßen mit begleitendem Gehweg. Diese Stiche enden jeweils in einem Wendehammer. Die Wendehammer sind ausreichend dimensioniert für LKW und Müllfahrzeuge. Von dieser Haupterschließung geht im südwestlichen Teilbereich oberhalb des Wendehammers eine Stichstraße nach Westen. In diesem Teilbereich sollen sich künftig vor allem kleinere Handwerksbetriebe sowie andere Kleingewerbetreibende ansiedeln. Die Erschließung ist mit 7 m Breite daher ausreichend. Im nordöstlichen Teilbereich des Gewerbegebietes ist ein optionaler Stich in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dargestellt. Hiermit soll ebenfalls die Möglichkeit eingeräumt werden flexibel auf Nachfragen unterschiedlicher Grundstücksgrößen reagieren zu können.

Eine untergeordnete Erschließung kann ebenfalls über die Erlaheimer Straße und die Rohrlochstraße/ Äublestraße erfolgen. Eine fuß- und radläufige Vernetzung des Plangebiets mit den angrenzenden Baugebieten erfolgt über einen Geh- und Radweg mit Anbindung an die Rohrlochstraße.

Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Das anfallende gewerbliche/ häusliche Schmutzwasser wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal innerhalb des geplanten Baugebiets abgeleitet. Dieser schließt im Bereich Äublesstraße/ Rohrlochstraße an den bestehenden Mischwasserkanal an. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über geplante Regenwasserkanäle sowie über offene Gräben. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes wird das Niederschlagswasser in den bestehenden Randgraben, im östlichen Teilbereich über offene Retentionsmulden abgeleitet und dem ca. 250 m südlich vom Baugebiet verlaufenden Talgraben retiniert zugeführt.

Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für die zusätzliche Einleitung des Abwassers ausreichend dimensioniert.

## **11 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange**

### **11.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption**

Die Stadt Balingen verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt, in sehr verkehrsgünstiger Lage, ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung der aktuell bei der Stadt Balingen vorliegenden Nachfrage nach in der Regel kleineren gewerblichen Einheiten auszuweisen und gleichzeitig den örtlichen Rahmenbedingungen durch die angrenzenden Naturräume, der umgebenden Bebauung (östlich/ südöstlich Mischgebiets- sowie Wohnbebauung), sowie der Verkehrssituation (Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz) gerecht zu werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des Plangebietes als Gewerbestandort ermöglicht werden. Basis des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Konzeption des Planungsbüros Wick und Partner, Stuttgart.

Die Planung sieht im nördlichen Teil des Baugebietes ein ‚klassisches‘ Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, während im südlichen Teilbereich, in Anlehnung an den angrenzenden Bestand differenzierte gewerbliche Zulässigkeiten der Nutzungen vorgesehen sind. Zum Schutz der angrenzenden Misch- und Wohngebietsbebauung müssen Einschränkungen im Störpotenzial vorgenommen werden. Dies erfolgt in Form von Lärmkontingenten für die einzelnen Gewerbeflächen im Bebauungsplan.

Die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) können hiermit ausreichend berücksichtigt werden.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans und schließt an die Bisndorfer Straße an. Der Anschluss wird weiter nach Westen in das geplante Gewerbegebiet verlängert und endet jeweils im Norden und Süden in einer Wendeanlage.

Im Süden geht oberhalb des geplanten Wendehammers ein Stich Richtung Westen, um die vorliegenden Nachfragen nach in der Regel kleineren gewerblichen Einheiten decken zu können und kleinere Grundstücksaufteilungen zu ermöglichen. Im Norden wurde eine Stichstraße angedacht, um auch hier flexibel auf Grundstücksnachfragen reagieren zu können.

Westlich entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens wird ein 10 m breiter gewässerbegleitender Randstreifen (5 m analog einem Gewässerrand im Innenbereich sowie zusätzlich 5 m als öffentliche Grünfläche) vorgesehen, ebenso werden zur Randeingrünung unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben Pflanzstreifen vorgesehen.

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

## 11.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Gewerbegebietes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird zwischen Gewerbegebiet GE und eingeschränktem Gewerbegebiet GEe unterschieden. Die Unterscheidung erfolgt in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit der in der näheren Umgebung vorhandenen Mischgebiets- und Wohnbebauung.

Balingen fehlt es an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und andere Kleingewerbetreibende. Das Gewerbegebiet soll daher den Nachfragebedarf an solchen Flächen decken.

### Gewerbegebiet GE

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs.2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten allgemein zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgt aufbauend auf dem Leitbild der Stadt Balingen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen aus dem Jahr 1999. Mit ihm soll einer Schwächung der Balingener Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel soll nach den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in allenfalls wenigen Gewerbegebieten zugelassen werden. Die zu den weiteren Dienstleistungsstandorten abseitige Lage des Gewerbe-

gebietes und die gewollte Schwerpunktbildung am vorliegenden Standort für Betriebe der Produktion, und des Handwerk bedingen den Ausschluss auch für Betriebe des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels.

Die nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden nicht zugelassen, insbesondere, da der Schutzanspruch auf dieses Wohnen, zu deutlichen Einschränkungen in der Nutzung der Flächen führen kann. Der Ausschluss der Wohnungen dient somit der Konfliktvermeidung bei künftigen Betriebsansiedlungen. Das zukünftige Gewerbegebiet soll überwiegend den Bedarf an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und anderer Gewerbetreibende sowie nicht zentrenrelevantem Einzelhandel decken.

Die nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Entsprechend der Spielhallenkonzeption der Stadt Balingen vom 17.04.2007 stehen im Gewerbegebiet Gehrn städtebaulich geeignete und verträgliche Flächen zur Verfügung. Auch für die weiteren Vergnügungsstätten wird innerhalb von Balingen eine Konzentration angestrebt. Eine Schwerpunktbildung soll auch hier am ausgewiesenen Dienstleistungsschwerpunkt Gehrn erfolgen, zumal im Gewerbegebiet Gehrn mit seiner Größe von ca. 70 ha und der bestehenden Vorprägung die geringste Störanfälligkeit durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegenüber den weiteren Gewerbegebieten der Stadt Balingen besteht. Eine Aufsplitterung an verschiedene Stellen innerhalb des Stadtgebietes ist städtebaulich, stadtstrukturell und siedlungssoziologisch nicht erwünscht.

#### Gewerbegebiet GEE

Das Gewerbegebiet dient als Puffer zu den angrenzenden Wohnbebauungen. Um Konflikte künftig zu vermeiden, werden daher in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgt aufbauend auf dem Leitbild der Stadt Balingen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen aus dem Jahr 1999. Mit ihm soll einer Schwächung der Balingen Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel soll nach den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in allenfalls wenigen Gewerbegebieten zugelassen werden. Die zu den weiteren Dienstleistungsstandorten abseitige Lage des Gewerbegebietes und die gewollte Schwerpunktbildung am vorliegenden Standort für Betriebe der Produktion, und des Handwerk bedingen den Ausschluss auch für Betriebe des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels.

Zudem werden Tankstellen für diesen Teilbereich ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung, den Entwicklungszielen dieses Teilgebietes entgegenstehen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärmbelastungen (Störungen durch Lärm, Abgase, etc.) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und somit zu der Nähe zu den bestehenden Wohnbebauungen ein Störpotenzial darstellen. Des Weiteren sind sie im nördlich anschließenden Gewerbegebiet GE allgemein zulässig. Somit stehen ausreichend Flächen für mögliche Nutzungen dieser Art zur Verfügung. Gleiches gilt für die unter § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke. Diese werden nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Anlagen sind ebenfalls raumgreifend und bergen zu den bestehenden Wohnbebauungen ein nicht unerhebliches Störpotenzial.

Das Gewerbegebiet soll überwiegend Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und andere Kleingewerbetreibende zur Verfügung stellen und somit den hohen Nachfragebedarf in Balingen decken. Da Sportflächen oft raumgreifende Nutzungen sind sowie ein gewisses Störpotenzial mit sich bringen sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden auch im Gewerbegebiet GEE nicht zugelassen, da das zukünftige Gewerbegebiet den Bedarf an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und anderer Kleingewerbetreibende, d.h. für gewerbliche Nutzungen decken soll. Der Ausschluss von Wohnen soll gerade in den kleinteiligeren Gewerbege-

bieten verhindern, dass durch Wohnnutzung, wenn auch betrieblicher Art, das Gewerbegebiet seinen Charakter nach und nach verliert, wie es bereits an anderer Stelle in Balingen bereits schon einmal erfolgt ist und dort zu nicht unerheblichen Beschränkungen gewerblicher Neuan siedlung führte.

Die nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Entsprechend der Spielhallenkonzeption der Stadt Balingen vom 17.04.2007 stehen im Gewerbegebiet Gehrn städtebaulich geeignete und verträgliche Flächen zur Verfügung. Auch für die weiteren Vergnügungsstätten wird innerhalb von Balingen eine Konzentration angestrebt. Eine Schwerpunktbildung soll auch hier am ausgewiesenen Dienstleistungsschwerpunkt Gehrn erfolgen, zumal im Gewerbegebiet Gehrn mit seiner Größe von ca. 70 ha und der bestehenden Vorprägung die geringste Störanfälligkeit durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegenüber den weiteren Gewerbegebieten der Stadt Balingen besteht. Eine Aufsplitterung an verschiedene Stellen innerhalb des Stadtgebietes ist städtebaulich, stadtstrukturell und siedlungssoziologisch nicht erwünscht.

#### Lärmkontingentierung im Gewerbegebiet (siehe auch Ziff. 9)

Bei der Lärmabschätzung wurde das Verfahren der DIN 45691 angewandt. Somit wurden die Lärmanteile der einzelnen Flächen unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet. Dementsprechend ist auch keine geschoßweise Betrachtung der Lärmeinwirkungen erforderlich. Die Kontingentierung wurde mit dem Programmsystem SoundPLAN durchgeführt.

Bei der städtebaulichen Planung bzw. bei der rechtlichen Umsetzung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan wird die Emissionskontingentierung als Instrument eingesetzt, um zu gewährleisten, dass Geräuscheinwirkungen aus künftigen gewerblichen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung der Schutzansprüche betroffener Nutzungen führen.

Es wird auf das Gutachten „Lärmschutz Gewerbegebiet Steinenbühl, Balingen“ vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Stand Dezember 2016 verwiesen.

Im Gewerbegebiet Steinenbühl sind aufgrund der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen Lärmkontingentierungen notwendig. Das Gewerbegebiet ist daher eingeschränkt und steht nicht allen gewerblichen Nutzungen offen (gerade auch im Hinblick auf nacharbeitende Betriebe). Für Betriebe mit einem höheren Störpotenzial, als es im GE Steinenbühl zulässig ist, stehen in Balingen zum Bsp. im Gewerbegebiet „Rote Länder“ ausreichend Flächen zur Verfügung, welche Nicht-kontingentiert sind.

### **11.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze im Gewerbegebiet, wird im Baugebiet mit 0,8 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen. Am Siedlungsrand nach Süden und Südwesten wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Ziel ist das dort festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend zum Bestand mit Mischbebauung auch in seinem Nutzungscharakter flächenmäßig in die Bestandsstruktur einzufügen und abzustufen. Die Flächen des GEE sollen überwiegend für Handwerksbetriebe und andere Kleingewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden. Raumgreifende Betriebe und Anlagen sollen sich eher im nördlich angrenzenden GE ansiedeln. Daher wird eine reduzierte bauliche Ausnutzung, auch im Hinblick auf den Siedlungsrand zur freien Landschaft sowie im Anschluss an angrenzende Bebauungen, festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden, um unbefestigte und gärtnerisch angelegte Grünflächen auf den Grundstücken freizuhalten, die Kompensationsfunktionen übernehmen können und ein ökologisch-harmonisches Umfeld der Gewerbebauten am Übergang zur freien Landschaft gewährleisten.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten werden Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude mit dem Ziel der topografischen Einbindung getroffen, um übermäßige Erdbewegungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung eines ebenen Grundstücks zu vermeiden. Daher wird die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe auf Grund der möglichen langen Baukörper auf die Höhenlage der Erschließungsflächen und somit auf das vorhandene Gelände bezogen.

#### Höhe der baulichen Anlagen, Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung in naturräumlicher Randlage und v.a. unter Beachtung des Störpotenzials einer zu hohen geschlossenen Kulissenwirkung von Gebäuden (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des umgebenen Lebensraumes des Braunkehlchens) die Gebäudehöhen sowie die Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen und Geschossflächenzahlen innerhalb des Plangebietes entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume (angrenzende vorhandene Bebauungen sowie Hanglage) sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien. So werden jeweils zu den Randlagen des Plangebietes Gebäudehöhen von maximal 10,5 m festgesetzt. Nordöstlich im direkten Anschluss an bereits bestehende gewerbliche Nutzungen werden Gebäudehöhen bis 12,5 m zugelassen. Die Gebäudehöhen stufen sich somit zur freien Landschaft hin ab. In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung wird gewahrt.

Ebenso wird durch die Festsetzung niederer Gebäude in Randlage einer überhohen Kulissenwirkung (Minimierung einer vorhabensbedingten Scheuchwirkung auf Offenland- und Halboffenlandarten -insbesondere Braunkehlchen und Feldlerche) entgegengewirkt und die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist durch haustechnische Anlagen zulässig, wenn diese eingehaust werden. Diese Überschreitung ist in ihrer Masse jedoch definiert und begrenzt. Eine Einhausung soll die technischen Anlagen zum Hauptgebäude zugehörig erscheinen lassen und diese nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten lassen. Mit diesen Beschränkungen sollen auffällige Dachaufbauten vermieden werden, die ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild beeinträchtigen, gleichzeitig sollen aber auch notwendige technische Aufbauten ermöglicht werden.

Mit der differenzierten Festsetzung der zulässigen Höhenentwicklung und den festgesetzten Höhenbezugspunkten (EFH) im Plangebiet, wird eine verlässliche Höhenbeschränkung, eine adäquate Ausnutzung der einzelnen Grundstücke sowie die städtebauliche Einfügung gewährleistet.

### **11.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Festsetzung der Baugrenzen gibt ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten.

Im Plangebiet ist die Bauweise als offene und abweichende Bauweise festgelegt. Im nördlichen Teilbereich ist jedoch eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge bis maximal 70 m festgesetzt. In diesen Bereichen soll sichergestellt werden, dass auch längere Baukörper errichtet werden können, die den sich ansiedelnden Unternehmen eine Flexibilität unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen geben. Im südlichen Teilbereich werden jedoch keine „überlangen“ Gebäude zugelassen, da dieser Teilbereich hauptsächlich Kleingewerbetreibenden zur Verfügung stehen soll. Die Gebäudelänge in der offenen Bau-

weise beträgt hier maximal 50 m. Dies entspricht den östlich angrenzenden, kleinteiligen, bereits bestehenden Nutzungen und fügt sich somit in die Umgebung ein.

Da das Plangebiet zur offenen Landschaft hin eine weite Einsehbarkeit besitzt, wird die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt. So sind die Gebäudehauptseiten entsprechend der Planzeichnung auszurichten. Diese folgen jeweils parallel bzw. rechtwinklig den Verkehrsflächen und sichern somit ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zum Straßenraum.

### 11.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur räumlichen Steuerung von Nebenanlagen und Garagen sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie für die dafür festgesetzten Flächen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen „Na, Ga“ sind keine zum längeren Aufenthalt bestimmten Räume zulässig. Dies resultiert aus der direkten Lage und somit Überlagerung der nachrichtlich übernommenen Flächen im Schutzbereich der kV110 -Freileitung. Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens sind bauliche Anlagen sowie weitere Nutzungen nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen des Versorgungsträgers sowie der zuständigen Verkehrsbehörde zulässig. Ebenso sind keine zum längeren Aufenthalt bestimmten Nutzungen/ Räume zugelassen. Der Bereich sollte so genutzt werden, dass ihn Menschen immer nur vorübergehend betreten (Grundlage: Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) – siehe hierzu auch Textteil unter Ziff. 13 Nachrichtliche Übernahmen.

Stellplätze sind im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird.

### 11.6 Verkehrsflächen

#### Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert (siehe Ziff. 10 Erschließung des Plangebietes). Dabei werden die Haupteerschließungsstraßen als Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Gehweg und Sicherheitsstreifen festgesetzt.

Im Süden verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg. Dieser dient der Pflege und Unterhaltung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Teilbereich des im Geltungsbereich befindlichen Weges wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg weiterhin gesichert. Ebenso wird dieser in Hinblick auf eine Vernetzung des Plangebietes mit der angrenzenden Bebauung als Fuß- und Radweg festgesetzt.

#### Straßenverkehrsgrünflächen

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen. Sie dienen der Gliederung und Durchgrünung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum.

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

### 11.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung einer adäquaten Stromversorgung wird am südlichen Gebietsrand östlich des Wendehammers eine ca. 25 qm große Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

### 11.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Leitungsrechte belastet.

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Hochspannungsleitung der EnBW Regional AG. Diese wird nachrichtlich übernommen und ein entsprechendes Leitungsrecht LR1 zugunsten des Versorgungsträgers in den Bebauungsplan übernommen. Die betreffende Fläche muss für etwaige Wartungs- und Unterhaltsarbeiten weiterhin begangen bzw. befahren werden können. Ebenso bestehen innerhalb dieser Fläche Nutzungsbeschränkungen aufgrund anderer Vorschriften.

Innerhalb des Plangebietes verläuft am südöstlichen Gebietsrand (Flurstück 3156) sowie im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 3156 ein kV20 - Erdkabel der Stadtwerke Balingen. Dieses wird im Zuge der Bebauungsplanung in den neuen Straßenraum verlegt. Um die Leitung nach Norden hin wiederum an das bestehende Netz anzuschließen, wird ein Leitungsrecht (LR2) belastet. Die betreffende Fläche muss für etwaige Wartungs- und Unterhaltsarbeiten weiterhin begangen bzw. befahren werden können. Die Sicherung des Leitungsrechtes erfolgt im Rahmen der Umlegung für die sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Eigentum der Stadt Balingen befindenden Flurstücke. Das Leitungsrecht ist damit ausreichend gesichert, die Bebauungsplanfestsetzung umzusetzen.

Für die Aufnahme und Ableitung des Dachflächenwassers der angrenzenden Baugrundstücke, sind auf den privaten Grundstücken flache offene Erdmulden (LR3) auszubilden, über die das Dachflächenwasser gesammelt und dem Talgraben retiniert zugeleitet wird. Im südlichen Teilbereich wird das Oberflächenwasser in einem geplanten Regenwasserkanal eingeleitet und unter dem Gehweg wiederum in einer offenen Mulde weitergeführt. Die Sicherung des Leitungsrechtes erfolgt im Rahmen der Umlegung für die sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Eigentum der Stadt Balingen befindenden Flurstücke. Das Leitungsrecht ist damit ausreichend gesichert, die Bebauungsplanfestsetzung umzusetzen.

### 11.9 Grünflächen

Der westlich am Rande des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben (siehe Ziff. 7.4 der Begründung 7.4) nimmt durch seinen monoton, geradlinigen Verlauf und das landwirtschaftlich deutlich überprägte Gewässerumfeld eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung ein. Durch die Umsetzung des Vorhabens einer gewerblichen Entwicklung und der damit verbundenen baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets ergibt sich ein langfristiger Verlust an Freiraum und eine Überformung des durch Grünland gekennzeichneten Landschaftsbildausschnittes. Das Planungsgebiet soll auf absehbare Zeit den Ortsrand bilden. 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 großzügiger Randstreifen als öffentliche Grünfläche von 10 m festgesetzt. Durch entsprechende Maßnahmen (M1) wird dieser gewässerbegleitende Randstreifen naturnah umgestaltet.

Im Plangebiet wird der westliche liegende Wassergraben beibehalten und orientiert sich an der nächstliegenden höheren Einstufung zum innenliegenden Gewässerrandstreifen des Gewässers II. Ordnung mit einer Breite von 5 m.

Im Innenbereich sind bei Gewässern ab II. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 m Breite herzustellen. Bei dem Entwässerungsgraben handelt es sich jedoch um ein Gewässer von untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung (III. Ordnung). Um die ökologische Funktion des Gewässers jedoch wie oben beschrieben zu verbessern wird ein großzügiger Randstreifen von 10 m ausgebildet werden. Hierbei bemisst sich die Fläche des Randstreifens für einen `Gewässerrandstreifen` gemäß Innenbereich bis 5 m ab der bestehenden Böschungsoberkante. Zusätzlich

werden weitere 5 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient ebenso der randlichen Eingrünung des Plangebietes.

#### **11.10 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 über die vorzusehenden Pflanzungen, dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft. Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

##### Maßnahme M1 - Naturnahe Umgestaltung der Flächen des südwestlich gelegenen Entwässerungsgrabens (plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme)

Die Maßnahme M1 dient der Entwicklung eines naturnah gestalteten Randstreifens (siehe auch Ziff. 11.9 der Begründung). Um die ökologische Funktion des untergeordneten Gewässers zu verbessern wird ein großzügiger Gewässerrandstreifen von 10 m ab der bestehenden Böschungsoberkante ausgebildet werden. Im Bereich der Maßnahme M1 ist der im Südwesten verlaufende Entwässerungsgraben durch die Entwicklung von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren und die Pflanzung von Gebüsch an feuchteren Standorten naturnah umzugestalten. Die Umgestaltung soll vor allem der Neuschaffung wertvoller Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten und zur Verbesserung der ökologischen Leistungsfähigkeit des Gewässers dienen. Zur Minimierung einer vorhabensbedingten Scheuchwirkung auf Offenland- und Halboffenlandarten (insbesondere Braunkehlchen und Feldlerche) wird bei der Eingrünung des Gebiets auf eine hohe, heckenartige Bepflanzung verzichtet. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme unter Ziff. 5 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

##### Maßnahme K1 und K2 – Extensivierung von Grünland und Neu-/ Nachpflanzung einer Streuobstwiese

Ziel der Maßnahme ist die Erhöhung des Artenreichtums sowie die Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten der mageren Mähwiesen, insbesondere für Heuschrecken sowie viele spezialisierte Tagfalterarten. Die ökologische Funktion der Lebensstätten für Höhlen bewohnende Arten, Zweigbrüter und am Boden brütende Vogelarten sowie Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang soll gesichert werden. Ebenso wirkt sich die Maßnahme positiv auf die Bodenfunktionen und das Schutzgut Wasser aus.

##### Maßnahme K3 - Extensivierung von Ackerland und Entwicklung von Buntbrachestreifen

Ziel der Maßnahme ist die ökologische Aufwertung der Agrarlandschaft und Erhöhung des Struktureichtums der Landschaft. Das Nahrungsangebot für Bienen und andere Insekten soll verbessert werden sowie weitere Tierarten wie Vögel und Kleinsäuger gefördert werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten der Feldlerche werden im räumlichen Zusammenhang gesichert. Die Maßnahme wirkt sich auch positiv auf die Lebensraumbedingungen des Braunkehlchens aus. Darüber hinaus können Funktionsverbesserungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild erzielt werden.

##### Maßnahme K4 - Extensivierung von Grünland und Anlage von Hochstaudenfluren

Ziel der Maßnahme ist die Erhöhung des Artenreichtums sowie Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten der mageren Mähwiesen und Hochstaudenfluren, insbesondere für Heuschrecken sowie viele spezialisierte Tagfalterarten. Die ökologische Funktion der Lebensstätten des Braunkehlchens im räumlichen Zusammenhang sollen gesichert werden. Die Maßnahme wirkt sich auch positiv auf die Lebensraumbedingungen der Feldlerche aus. Darüber hinaus können Funktionsverbesserungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild erzielt werden.

##### Maßnahme K5 - Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung und Entwicklung von überjährigen Blühstreifen

Ziel der Maßnahme ist die ökologische Aufwertung der Agrarlandschaft und Erhöhung des Struktureichtums der Landschaft. Das Nahrungsangebot für Bienen und andere Insekten wird verbessert und weitere Tierarten wie Vögel und Kleinsäuger werden gefördert. Die ökologische Funktion der Lebensstätten des Braunkehlchens werden im räumlichen Zusammenhang gesichert. Die Maßnahme wirkt sich auch positiv auf die Lebensraumbedingungen der Feldlerche aus. Darüber hinaus können Funktionsverbesserungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild erzielt werden.

#### Dachbegrünung

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flach- und Pultdächern sowie flach geneigten Satteldächern 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. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme unter Ziff. 5 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme unter Ziff. 5 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit gering wie möglich gehalten. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme unter Ziff. 5 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

### **11.11 Pflanzgebote**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung.

Die Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Plangebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden. Die Festsetzungen entsprechen der Maßnahmen unter Ziff. 5 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

Zur Teilkompensation der Eingriffe und grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die die Pflanzungen im Verhältnis zur bebauten Fläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren.

Die Pflanzung der Straßenbäume dient der grünordnerischen Gliederung des Gebietes und mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Sicherung adäquater Standortverhältnisse für Straßenbäume werden Regelungen zu Baumscheiben bzw. Pflanzquartieren getroffen.

Die flächigen Pflanzgebote dienen der randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes sowie der Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen. Zur Minimierung einer vorhabensbedingten Scheuchwirkung auf Offenland- und Halboffenlandarten (insbesondere Braunkehlchen und Feldlerche) wird bei der randlichen Eingrünung Pfg2 des Gebiets auf eine hohe, heckenartige Bepflanzung verzichtet.

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden getroffen. Das typische Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes soll im von weither einsehbaren Gebiet Steinenbühl reduziert werden indem durch Fassadengestaltung bzw. Vor-

pflanzungen ein durchgrünter Charakter entsteht. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

### **11.12 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe im Plangebiet können naturschutzrechtlich nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Als planexterne Maßnahmen werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Balingen herangezogen.

Über die inner- und außerhalb des Plangebietes vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen kann die Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Auf den beiliegenden Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird verwiesen.

## **12 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange**

### **12.1 Äußere Gestaltung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig 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 Bauherren angemessen Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Dachformen/ -neigungen finden sich bereits in den angrenzenden Baugebieten wieder und fügen sich somit ins Siedlungsbild ein. Mit einer Dachneigung bis zu 15° sind die festgesetzten Dachbegrünungen nach heutigen Standards problemlos zu realisieren.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Landschaftsbild, insbesondere in der Fernwirkung, werden grelle, glänzende und lichtreflektierende Materialien und Farben für Fassaden und Dachflächen ausgeschlossen und Vorgaben zur Fassadengliederung getroffen.

### **12.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Regelungen über Werbeanlagen 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.

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.

Die bei Pflanzgeboten festgesetzte Rücksetzung der Einfriedigungen von der Grenze hinter die auszuführende Bepflanzung dient der Möglichkeit, die gewerblichen Bauflächen nach außen hin eingrünen zu können, ohne dass Zäune das Gesamterscheinungsbild dominieren. Durch die Vermeidung einer trennenden Barriere können die Bepflanzungen einen wichtigen Bestandteil für die anzustrebende Biotopvernetzung und als vom Landschaftsraum zugänglichen Lebensraum für die Tierwelt darstellen.

