

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

**„Gewerbegebiet Siecheneschle -
West“**

in Balingen

Begründung

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 . | 6 |
| 7 | Belange des Umweltschutzes..... | 6 |
| 7.1 | Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung..... | 6 |
| 7.2 | Ermittlung der Planauswirkung..... | 7 |
| 7.3 | Artenschutz..... | 8 |
| 8 | Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)..... | 8 |
| 9 | Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet | 8 |
| 10 | Erschließung des Bebauungsplangebietes..... | 9 |
| 10.1 | Äußere Erschließung | 9 |
| 10.2 | Innere Erschließung..... | 9 |
| 11 | Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange..... | 9 |
| 11.1 | Planungsziel und städtebauliche Konzeption | 9 |
| 11.2 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 11.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 11.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 11.5 | Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze | 12 |
| 11.6 | Verkehrsflächen | 13 |
| 11.7 | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind..... | 13 |
| 11.8 | Flächen für Versorgungsanlagen..... | 13 |
| 11.9 | Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans..... | 13 |
| 11.10 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 14 |
| 11.11 | Grünflächen und Pflanzgebote | 15 |
| 12 | Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange..... | 16 |
| 12.1 | Äußere Gestaltung..... | 16 |
| 12.2 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen | 16 |

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Flst.Nrn. 4951 (Zollernstraße), 4951/2, 4956 (Teilbereich), 4957 (Teilbereich), 4958 (Teilbereich), 4965 und 4965/1 zwischen der Heselwanger Straße im Westen und Süden, Obstwiesen/ Grünland im Norden und der Hölderlinstraße im Osten am nördlichen Stadtrand Balingens.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

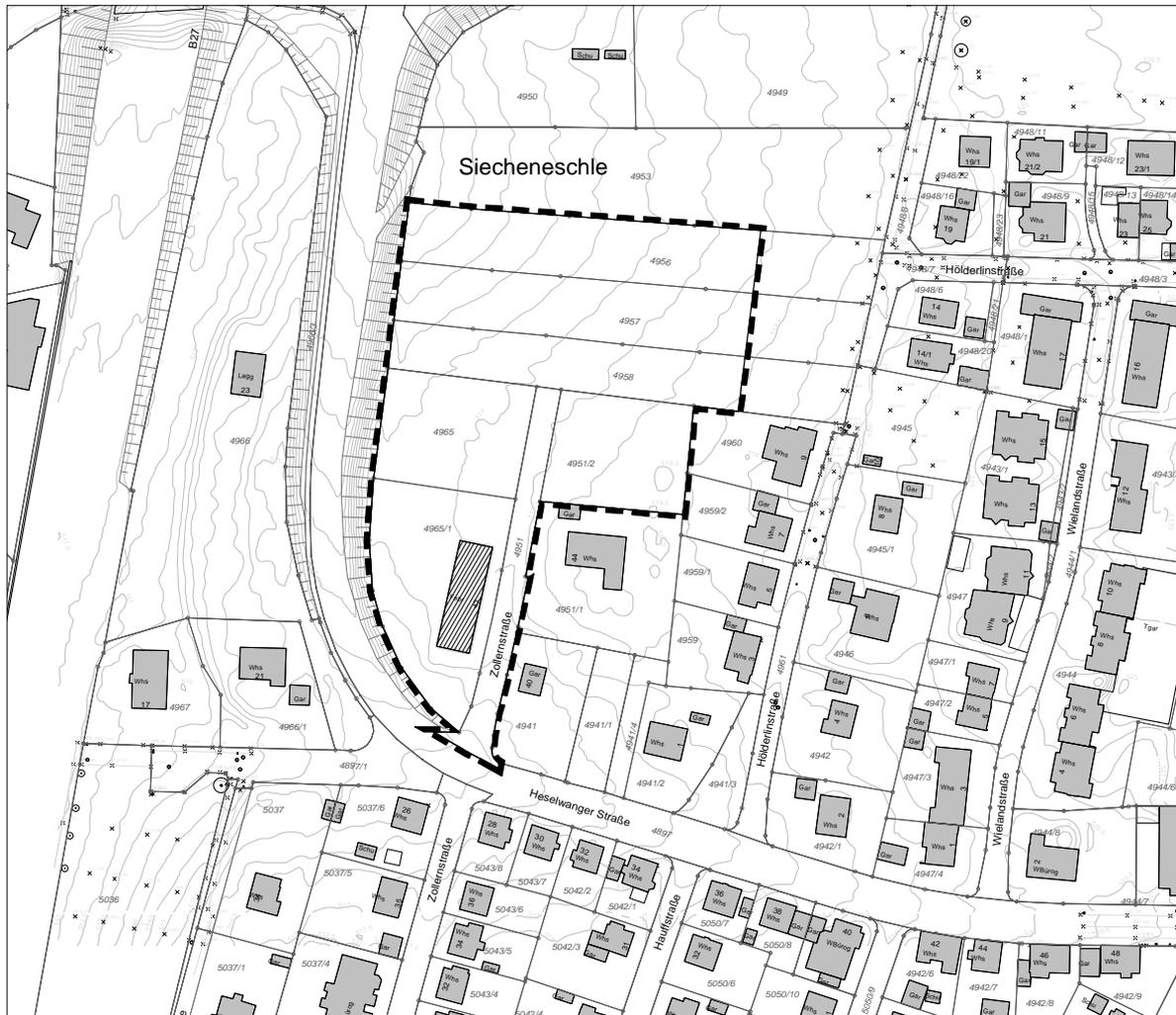


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Balingen in Verlängerung der Zollernstraße. Es grenzt unmittelbar an die bebaute, von Wohngebieten geprägte, östlich der B 27 gelegenen Ortslage Balingens an.

Im Süden des Plangebietes liegt ein 2 ½ geschossiges Firmengebäude (ehem. Handschuhfabrik Veser). Die Verkehrserschließung des Gebäudes erfolgt von der Heselwanger Straße über eine ca. 75 m lange Stichstraße, die bisher einen Teilabschnitt der Zollernstraße bildet. Der Standort, insbesondere der westliche Teil des Plangebietes, ist durch den Verkehrslärm der B 27 erheblich vorbelastet. Südlich sowie östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.

Das nördliche Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche bisher als Wiese genutzt wird. Nördlich daran anschließend befinden sich Obstwiesen sowie der

ca. 140 m nördlich des Geltungsbereiches fließende Reichenbach, davon wiederum nördlich gelegen schließt das Gewerbegebiet Hauptwasen an.

Der Bebauungsplan soll die dem Innenbereich zuzuordnenden, teilweise erschlossenen Flächen unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der angrenzenden Wohnbevölkerung überplanen und einer Bebauung zuführen.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll dem aktuellen Nachfragebedarf nach gewerblichen Bauflächen vor allem für Handwerksbetriebe und andere Kleingewerbetreibende und Dienstleister in der Gesamtstadt Balingen unter Einbezug der bestehenden umgebenden Nutzungen entsprochen werden.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entspricht hierbei, den durch Gewerbe als auch durch Wohnen, vorgeprägten Arealen. Insbesondere durch die Lage und der günstigen Verkehrsanbindung an das innerstädtische sowie auch überörtliche Hauptverkehrsnetz mit der Anbindung an die B27, machen den Standort im Zusammenhang mit der relativ kleinen Gebietsgröße ideal, gerade für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe und Dienstleister.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes sollen somit speziell für kleinere Gewerbe-, Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe Ansiedlungsflächen in verkehrsgünstiger Lage bereit gestellt werden. Es liegen derzeit Anfragen von interessierten Dienstleistern bzw. Betrieben aus dem Gebiet der Stadt Balingen für das Gebiet Siecheneschle West vor, so dass von einer raschen Überbauung ausgegangen werden kann. Die Ausweisung der Flächen erfolgt bedarfsorientiert.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 23.02.2016 hat der Gemeinderat den erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siecheneschle West“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des alten Gesetzes weitergeführt. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 erfolgte vor dem 13.5.2017. Grundlage ist die Überleitungsvorschrift § 245c BauGB.

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 gegeben, 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.

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, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan Siecheneschle West umfasst eine Grundfläche von 4.437 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 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 südlichen Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiet sowie für den nördlichen Teilbereich einen regionalen Grünzug (VBG Vorbehaltsgebiet) aus. Die dargestellten Flächen im Regionalplan Neckar-Alb für regionale Grünzüge VBG (Vorbehaltsgebiet) sind nicht parzellenscharf dargestellt. Die flächenmäßig untergeordnete Vorbehaltsfläche in unmittelbarer Ortsrandlage tangiert das Planungsgebiets lediglich randlich im Norden.

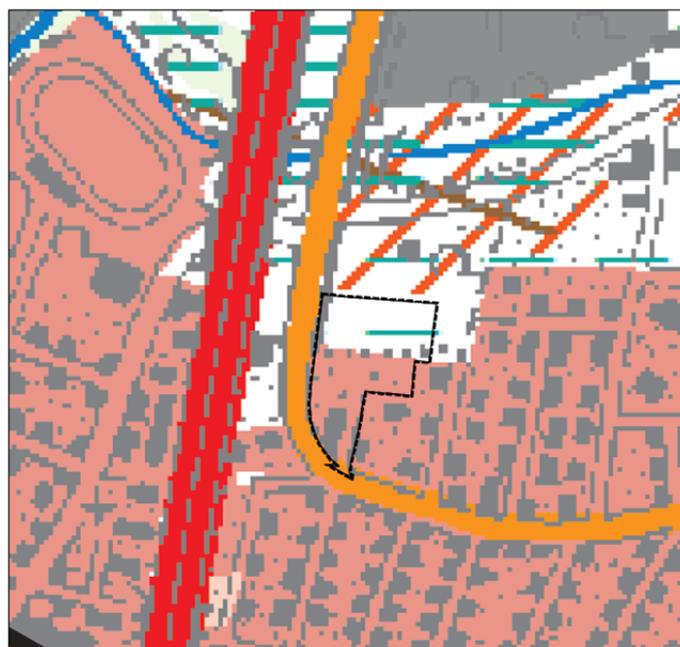


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 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).

Die südliche und westliche Plangebietsgrenze wird von der Heselwanger-Straße (K 7126) gebildet. Im Osten des Gebietes schließen unmittelbar wohnbaulich genutzte Grundstücke an. In ca. 70 m Entfernung in westliche Richtung verläuft die B 27.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche nordöstlich Balingens. Die südlich gelegene Teilfläche des Bebauungsplangebietes wird bereits teilweise gewerblich genutzt und ist über die bestehende Zollernstraße erschlossen. Im Norden befindet sich eine Grünlandfläche, welche frei von Gehölzen ist und als Fettwiese bewirtschaftet wird. Die südlich gelegene Teilfläche ist bereits mit Gebäuden, Zufahrten und Hofflächen überbaut und von großzügigen Gärten umgeben. Zwischen der Bebauung und der Weidefläche stockt ein von Fichten (teilweise abgestorben) dominierter Gehölzbestand. Das betreffende Grundstück ist zudem mit mehreren Schuppen und einem Wohnwagen ausgestattet und wird als Lagerplatz (Kies, Holz und Baumaschinen) genutzt.

Im Westen des Gebietes befindet sich ein kleiner, aus 4 alten Apfelbäumen bestehender Streuobstbestand. Zwischen den Gehölzen und der nördlich gelegenen Weide verläuft ein schmaler unbefestigter Wirtschaftsweg. Am westlichen Rand außerhalb des Plangebietes befindet sich eine zur Straße hin abfallende und mit Gehölzen (Hartriegel, Hasel, Ziergehölze) bestandene Böschungfläche. Für die Umsetzung der Planung werden die bestehenden Gehölze gerodet. 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.

Das Plangebiet ist bereits baulich sowie schallimmissionstechnisch vorbelastet. Mit dem Bebauungsplan wird die baulich und verkehrlich von drei Seiten eingefasste Fläche zwischen der B27 sowie Heselwanger Straße im Westen und Wohnbebauung im Osten und Süden arrondiert. Gleichzeitig befindet sich unmittelbar weiter nördlich das bereits vollständig erschlossene Gewerbegebiet Hauptwasen. Die neue Bebauung arrondiert die bestehenden Strukturen und führt diese weiter, ebenso verbessert sich die Lärmsituation der östlich angrenzenden Wohngebiete durch eine abschirmende Neubebauung entlang der verkehrsbelasteten Heselwanger Straße (Schutz auch vor Lärmeinwirkung der B27). Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz formuliert.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind u.a. durch die bereits baulich gefasste Umgebung sowie die nördlich anschließenden Gewerbeflächen des Hauptwasen eher gering. Ebenso bleiben die zusammenhängenden Streuobstwiesenbestände im Norden als landschaftstypische Elemente erhalten. Die Fläche ist vom Landschaftsraum gering einsehbar. Städtebaulich bestehen keine bedeutenden Sichtbeziehungen. Die Eingriffe werden durch Eingrünungsmaßnahmen, Dachflächenbegrünung, Pflanzgebote und sich städtebaulich einfügende Gebäudehöhen minimiert. Die vier Bestands-Apfelbäume weisen keine Höhlen für Vögel auf und werden durch straßenbegleitende Baumpflanzen ersetzt. Die Hölderlinstraße dient als Wegebeziehung zum nordöstlich angrenzenden Landschaftsraum (Naherholung). Das Plangebiet selbst ist für Erholungszwecke kaum geeignet.

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.

7.3 Artenschutz

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bauvorhaben 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 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese 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 Höhlenbrütern wirksam zu verhindern müssen fünf Nistkästen im nahen Umfeld des Vorhabens angebracht werden.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle des Wendehals populationsstützende Maßnahmen wie die Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen, die Optimierung der Bewirtschaftung von Mähwiesen/ Brachen sowie das Anbringen von künstlichen Nisthilfen durchgeführt werden.

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

Die Maßnahmen sind 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 Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)

Verdachtsfläche AS Fa. H. Vesper, Lederhandschuhfabrik (Objekt-Nr. 03442)

In der Zollernstraße 43 wurde von 1936 bis 1986 eine Lederhandschuhfabrik betrieben. Die Lederfabrik besaß anfänglich eine eigene Färberei. Von 1989 bis max. 1994 war eine Textilwarenfabrik hier ansässig, heute befindet sich eine Softwarefirma im Gebäude. Das Gebäude ist komplett unterkellert, über die Lagerung von Einsatzstoffen im UG kann jedoch nichts ausgesagt werden. Weitere Untersuchungen (OU) werden empfohlen.

(Auszug aus der „Neubewertung der Altlastenverdachtsflächen im Zollern-Alb-Kreis 2005“, BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Kirchheim/Teck).

9 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des angrenzenden Verkehrs der B27, K7126, Heselwanger Straße und Tübinger Straße auf das Plangebiet wurde

eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. 1897/t1 mit Stand vom März 2017 vor.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Begründung Ziff. 11.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

10 Erschließung des Bebauungsplangebietes

10.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Heselwanger Straße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz (über die Kreisstraße K7126 mit Anschluss an die Bundesstraße B27 im Norden) angebunden.

10.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über eine ca. 110 m lange Stichstraße (Zollernstraße). Entsprechend des Erschließungskonzeptes wird die Stichstraße mit einem einseitig begleitenden Gehweg ausgebaut. Der Stich endet in einem Wendehammer, welcher ausreichend für LKW und Müllfahrzeuge dimensioniert ist.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung werden im Zuge der Baumaßnahmen in den öffentlichen Straßenraum eingelegt. Das Plangebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal an die Heselwanger Straße angeschlossen. Es ist nicht absehbar, dass in den umliegenden Gebieten künftig ein Trennsystem installiert wird. Aus wirtschaftlichen Gründen wird daher für das eher kleine Plangebiet ein Trennsystem ausgeschlossen. 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 nördlichen Stadtrand, 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 der umgebenden Bebauung (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 Gewerbebestandort ermöglicht werden. Basis des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Konzeption des Planungsbüros Wick und Partner, Stuttgart.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die verlängerte Zollernstraße als Stichstraße mit Wendehammer. Im Norden wird eine 7,0 m breite Vorhalteeschließungsfläche angedacht, um sich perspektivisch eine Erweiterungsoption des Gewerbegebiets nach Norden hin offen zu halten.

Der städtebauliche Entwurf sieht im westlichen Plangebiet höhere Gebäude bis 12,5 m vor. Sie bilden einen städtebaulichen Rand zur Heselwanger Straße sowie zur B27. Im inneren des Plangebietes sind niedrigere Bebauungen bis 8,0 m Höhe vorgesehen, welche sich in ihrer Höhenentwicklung in den Bestand einfügen. Die westlichen Grundstücke sind aufgrund der Nähe zur B27 einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Hier sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen vorzunehmen.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf (Wick + Partner, Stuttgart)

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

11.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Gewerbegebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einstufung erfolgt in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnbebauung.

Gewerbegebiet GEe

Um künftige Konflikte aufgrund der Nähe zu Wohnbebauungen v.a. im Osten zu vermeiden, werden 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 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 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 Bereich ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung, den Entwicklungszielen des Plangebietes entgegenstehen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärmbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, etc.) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und somit in der Nähe zu den bestehenden Wohnbebauungen ein Störpotenzial darstellen. Für mögliche Nutzungen dieser Art stehen in Balingen an anderer Stelle ausreichend Flächen zur Verfügung.

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 1 und GEE 2 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 Gewerbegebieten verhindern, dass durch Wohnnutzung, wenn auch betrieblicher Art, das Gewerbegebiet seinen Charakter nach und nach verliert. Aufgrund der Lärmeinwirkung durch die B 27 sind vor allem im westlichen Bereich des Planungsgebiets, unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen. Die Lärmeinwirkung der B 27 schließt das Wohnen sowie Stätten für Beherbergungsbetriebe oder der Erholung dienliche Zwecke aus.

Allein im GEE 3 werden ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Dieser Teilbereich arrondiert die bereits bestehende Wohnbebauung im Süden und Osten ab und bindet diese städtebaulich und nutzungsstrukturell ein.

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.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet mit 0,6 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen. Ziel ist das dort festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend zum Bestand mit Wohnbebauung auch in seinem Nutzungscharakter flächenmäßig in die Bestandsstruktur einzufügen und abzustufen. Die Flächen des GEE sollen überwiegend für Handwerksbetriebe und andere Klein- und Dienstleistungsgewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden. Daher wird eine reduzierte bauliche Ausnutzung im Anschluss an angrenzende Bauungen 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 sowie zum Bestand 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 Randlage sowie unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Gebäudehöhen und die Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen und Geschossflächenzahlen innerhalb des Plangebietes entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume (angrenzende vorhandene Bebauungen) sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien. Entlang der Heselwanger Straße sind Gebäude bzw. bauliche Anlagen bis zu 12,5 m Höhe möglich. Sie bilden einen städtebaulichen Rand zur Heselwanger Straße sowie zur B27. Im Inneren des Plangebietes sind niedere Gebäude bis 8,0 m Höhe zulässig, welche sich in ihrer Höhenentwicklung in den Bestand einfügen. Die Gebäudehöhen stufen sich somit von Westen nach Osten hin zur bestehenden Bebauung 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.

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

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 Bauweise festgelegt und entspricht somit dem Charakter der angrenzenden, kleinteiligen, bereits bestehenden Nutzungen und fügt sich somit in die Umgebung ein.

11.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur räumlichen Steuerung von mit Nebenanlagen und Garagen belegten Flächen sind diese außerhalb der überbaubaren sowie dafür festgesetzten Flächen ausgeschlossen. Damit werden insbesondere Nebenanlagen und Garagen direkt entlang der öffentlichen Straßenräume vermieden. Ein einheitliches und qualitativvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie auch zum Gebietsrand wird gesichert.

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind im Plangebiet allgemein zulässig, um ausreichend Flexibilität in der Anordnung und Lage dieser zu gewährleisten.

11.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

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

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, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Einmündungsbereich der Hesselwanger Straße (siehe Planeintrag) ist jeweils ein freizuhaltenes Sichtdreieck (Sichtfeld) zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich bzw. beim Einbiegen in den Straßenraum von der Zollernstraße in die Hesselwanger Straße zu gewährleisten.

11.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung einer adäquaten Stromversorgung wird innerhalb des Plangebietes südöstlich des Wendehammers eine ca. 22 qm große Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

11.9 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 festgesetzten CEF-Maßnahmen sichern die ökologischen Funktionen im räumlich-funktionalem Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln (Höhlenbrüter).

Dachbegrünung

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flach- und Pultdächern 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.

11.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmpegelbereiche

Das Plangebiet ist gegen Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ausreichend zu schützen; hierfür sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.

Auszug aus dem Gutachten:

„... Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 herangezogen. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung des Straßenverkehrs betragen im Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Die Beurteilungspegel im Bebauungsplangebiet betragen tags bis ca. 69 dB(A) und nachts bis rund 61 dB(A). Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden tags bis 4 dB(A) und nachts bis 6 dB(A) überschritten. Dies betrifft den westlichen Bereich des Plangebiets (GEE1).

Im östlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets wird im südlichen Teil (GEE3) Wohnen durch Betriebsangehörige zugelassen. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tags überall und nachts weitestgehend eingehalten. Es ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte nachts bis maximal 1 dB(A).

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

Aufgrund der städtebaulichen Situation sowie angesichts der Tatsache, dass im westlichen Bereich des Plangebiets keine Wohnbebauung mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geplant ist, werden aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzbauwerken (Wände, Wälle) aufgrund des ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses nicht für realisierbar gehalten. Der erforderliche Schallschutz soll daher über „passive“ Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. ...“

Für die entsprechenden Bereiche des Plangebiets sind Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen zu treffen. Dies geschieht über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die Vorgaben zur Schalldämmung an den geplanten Gebäuden definieren.

Bei Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis über die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile zu erbringen.

Abbildung 5: Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nach DIN 4109

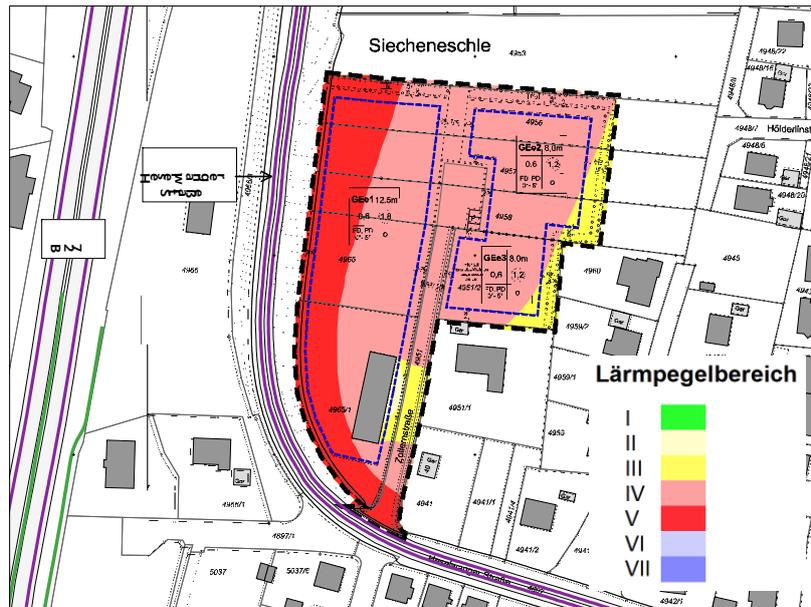


Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderlich Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A) | Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem | Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Büroräumen* und Ähnlichem |
|------------------|--|--|--|
| I | bis 55 | 30 | - |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 30 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 | 50 | 45 |
| VII | > 80 | ** | 50 |

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud vom März 2017 verwiesen. Dieses kann bei der Stadt Balingen im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11.11 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 Neupflanzung entgegengewirkt.

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.

Zur grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die die Pflanzungen im Verhältnis zur bebauten Fläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren. Die flächigen Pflanzgebote dienen der randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes.

Aus landschaftsbildgestalterischen Gründen werden Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden getroffen. Das typische Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes soll im von weither einsehbaren Gebiet Siecheneschle West reduziert werden indem durch Fassadengestaltung bzw. Vorpflanzungen ein durchgrünter Charakter entsteht.

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

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 umgebenden Baugebieten (z.B. nördlich im Gewerbegebiet Hauptwasen sowie auch westlich der B27) wieder und fügen sich somit ins Siedlungsbild ein. Mit einer Dachneigung bis zu 5° 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.

Das Plangebiet soll nicht durch überhohe wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von transparenten Zäunen zulässig. Um auch hier keine Barrierewirkung

der Einfriedungen entlang der Plangebietsgrenzen zu Nachbargebieten sowie zur offenen Landschaft zu erhalten, sind in regelmäßigen Abständen Pflanzungen vorzunehmen.

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.