

Balingen, 27.05.2019

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

„Rote Länder – 1. Änderung“

in Balingen - Weilstetten

Begründung

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Regionalplan	4
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	5
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	5
7	Belange des Umweltschutzes	6
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	6
7.2	Artenschutz	6
8	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet	7
9	Erschließung des Bebauungsplangebietes	8
9.1	Äußere Erschließung	8
9.2	Innere Erschließung	8
10	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	8
10.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption	8
10.2	Art der baulichen Nutzung	9
10.3	Maß der baulichen Nutzung	9
10.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen 10	
10.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	10
10.6	Verkehrsflächen	11
10.7	Flächen für Versorgungsanlagen	11
10.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	11
10.9	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	12
10.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
10.11	Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen	13
10.12	Zuordnung und Ausgleichsmaßnahmen	14
11	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	14
11.1	Äußere Gestaltung	14
11.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	14

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Flst.Nrn. 805 (Teilbereich), 807, 808, 809 (Teilbereich), 810 (Teilbereich), 811 (Teilbereich), 812 (Teilbereich), 813 (Teilbereich), 816 (Teilbereich), 817 (Teilbereich), 818 (Teilbereich), 1080 (Teilbereich Weg) östlich des Gewerbegebietes Rote Länder im Nordwesten des Ortsteils Balingen Weilstetten.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ an. Das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ liegt auf den Gemarkungen Endingen und Weilstetten. Verkehrlich erschlossen ist das Gewerbegebiet über die Rottweiler Straße (L 442). Freie Gewerbeflächen im städtischen Eigentum stehen im Gewerbegebiet Rote Länder aktuell nicht mehr zur Verfügung.

Der zur Überplanung anstehende, östlich angrenzende Erweiterungsbereich weist eine Fläche von rund 1,6 ha auf und umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen und deren Wirtschaftswege, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Nordwestumfahrung Weilstetten‘ befinden. Unmittelbar nördlich zum Plangebiet befindet sich die Erddeponie Hölderle.

Der Erweiterungsbereich war bereits im Städtebaulichen Konzept für das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ aus dem Jahr 2007 enthalten. Zum damaligen Zeitpunkt war es nicht möglich

den Grunderwerb für die privaten Grundstücke zu tätigen. Die Flächen wurden im Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung-Weilstetten‘, rechtskräftig im Jahr 2016, als Landwirtschaftliche Fläche einschließlich dem soweit zugehörigen Erschließungswegenetz ausgewiesen.

Nachdem zwischenzeitlich ein Erwerb der Flächen nach dem Balinger Modell erfolgt ist, soll das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ nunmehr entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan planungsrechtlich nach Osten erweitert werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Rote Länder‘ aus dem Jahr 2009 sollen dabei analog auch für die Erweiterungsflächen zur Anwendung kommen.

Die Erweiterungsfläche wird verkehrlich über das innere Erschließungsnetz des Gewerbegebietes Rote Länder an die L 442, Rottweiler Straße angebunden. Ein zusätzlicher direkter Anschluss an die Nordwestumfahrung von Weilstetten ist nicht geplant. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll das Erweiterungsareal als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung sollen geschaffen werden. Im Rahmen der Planung soll eine landschaftsbildgerechte Eingrünung erfolgen. Den ökologischen Belangen soll nach dem Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsprinzip Rechnung getragen werden. Der bestehende Gewerbestandort Rote Länder kann hierdurch langfristig gesichert werden. Die Erweiterung erfolgt unter besonderer Gewichtung der Belange und Interessen der Wirtschaft und des Gewerbes.

Die Stadt Balingen erschließt derzeit das Gewerbegebiet Steinenbühl mit rund 5,9 ha und das Gewerbegebiet Siecheneschle als eingeschränktes Gewerbegebiet ca. rund 1,8 ha. Aufgrund bestehender Nachfrage ist jeweils mit einer sehr kurzfristigen Überbauung der Gebiete (voraussichtlich innerhalb max. 2-3 Jahre) zu rechnen. Darüber hinaus stehen keine geeigneten Gewerbebauflächen, die nach dem Balinger Modell verfügbar sind, zur Verfügung. Die weitere Entwicklung der Stadt Balingen hinsichtlich der Ausweisung und Umsetzung gewerblicher Bauflächen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung derzeit untersucht.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes kann der dauerhaft steigenden Nachfrage an Gewerbebauplätzen durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ‚Rote Länder‘ entsprochen werden. Die Ausweisung der Flächen erfolgt bedarfsorientiert.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 27.02.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rote Länder – 1. Änderung, Balingen - Weilstetten` 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 gewerbliche Flächen aus.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen, seit der 4. Änderung rechtswirksam als geplante Gewerbebaufläche ‚Erweiterung Kuhwasen II (Rote Länder)‘ dargestellt [Einzeländerung 16]. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit Rechnung getragen.

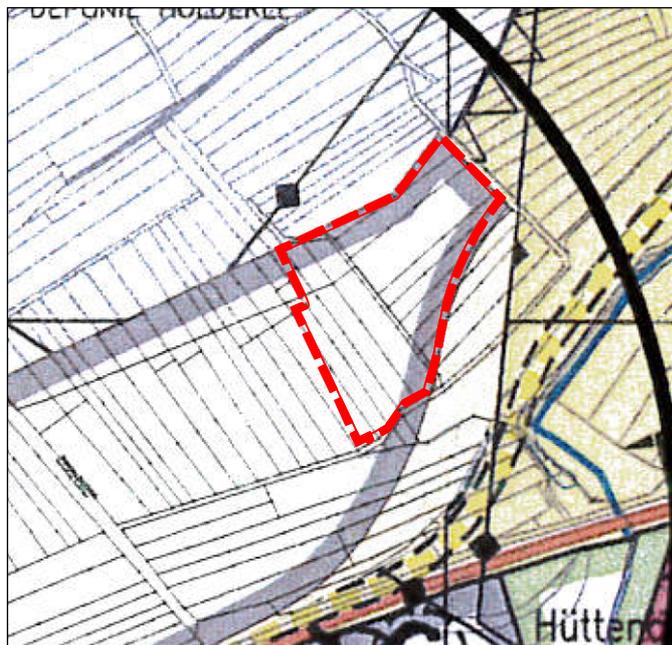


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP Einzeländerung 16

6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich überlagert Teilbereiche zweier rechtskräftiger Bebauungspläne.

Die geplante Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet ‚Rote Länder – 1. Änderung‘ liegt im direkten östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Rote Länder. Der Bebauungsplan Rote Länder ist seit dem 05.11.2009 rechtskräftig. Der Bebauungsplan ‚Rote

Länder – 1. Änderung‘ überlagert westliche Teilflächen, um die Erschließung der neuen Grundstücke und die Führung eines landwirtschaftlichen Weges zu ermöglichen. Des Weiteren werden für diese Flächen die bestehenden Festsetzungen im Bereich der Retentionsmulden entlang der Erschließungsflächen übernommen.

Das Plangebiet wurde später im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Nordwestumfahrung–Weilstetten‘ als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und mit einem erneuerten Wirtschaftswegenetz zur Pflege und Unterhaltung der Flächen versehen. Über das Wegenetz sind auch landwirtschaftliche Flächen auf der Gemarkung Frommern erschlossen. Der Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung Weilstetten‘ ist seit dem 10.11.2016 rechtskräftig.

Entbehrlichkeit und Entwidmung des landwirtschaftlichen Wegs im Bereich der zukünftigen Erweiterungsfläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens und der damit verbundenen Grundstücksneuordnung werden Teilabschnitte des Nord nach Süd verlaufenden landwirtschaftlichen Weges mit Flst.-Nr. 1080, als gewerbliche Fläche überplant. Gemäß § 7 des Straßengesetzes wird dieser Teilbereich eingezogen und entwidmet.

Der landwirtschaftliche Weg bzw. das zur Entwidmung anstehende Flst.-Nr. 1080 dient insbesondere der Erschließung der innerhalb im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, welche mit dem Bebauungsplan überplant werden. Der Weg wird somit für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke nicht mehr benötigt. Bei der Entwidmung des Weges ist eine ausreichende Erschließung der umliegenden angrenzenden Grundstücke sowie landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Frommern weiterhin gesichert.

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).

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. 8 und 9, unter den Örtlichen Bauvorschriften unter Ziff. 2 sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechenden den Maßnahmen unter Ziff. 5 aus dem Umweltbericht. Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

7.2 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 muss die Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrut-

zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen müssen diese noch weiter eingeschränkt werden und dürfen erst ab November erfolgen. Der Abtrag des Holzstapels soll im Sommerhalbjahr in der aktiven Phase der Fledermause bis spätestens Ende September erfolgen. Um das Tötungsrisiko für die Zauneidechse zu minimieren, hat das Entfernen der Versteckstrukturen im Bereich des Materiallagerplatzes von Hand zu erfolgen. Die genannten Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Durch den Erhalt des nördlich gelegenen Randstreifens mit Feldhecke und Saumbiotopen kann ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechse vermieden werden.

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf lokale Populationen von Höhlenbrütern wirksam zu verhindern, müssen 15 Nistkästen im nahen Umfeld des Vorhabens angebracht werden. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle der Goldammer und der Klappergrasmücke populationsstützende Maßnahmen, wie die Anlage von Halboffenlandbiotopen durch die Pflanzung von Strauchgruppen und die Entwicklung von Saumvegetation erfolgen.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorkehrungen zur Vermeidung 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 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Zum Bebauungsplanverfahren ‚Rote Länder‘ wurde ein Schallgutachten über die Gesamtkonzeption des Gewerbegebietes Rote Länder erstellt und beinhaltet somit auch die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes ‚Rote Länder – 1. Änderung‘.

Das Gewerbegebiet befindet sich nördlich der L 442, die zur Entlastung der Ortsdurchfahrt verlegt werden soll. Südlich der L 442 und des Gewerbegebietes befinden sich eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE), die selbst an Mischgebiete angrenzen. Zwischen dem Grundstück 969/27 (Roßwanger Straße 31: Edeka) und dem Mischgebiet entlang der Hartstraße steht eine etwa 3 m hohe Lärmschutzwand. Die Einschränkungen der Gewerbegebiete (Bebauungsplan Kuhwasen) beziehen sich auf die zulässigen Lärmemissionen: „Die ... Nutzungen dürfen nur aufgenommen oder betrieben werden, wenn sie das Wohnen der südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete nicht wesentlich stören“. Es befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung in den genannten Mischgebieten (MI) nordöstlich der Roßwanger Straße und nordwestlich der Hartstraße. Der Bebauung südöstlich der Hartstraße ist die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) zuzuordnen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Gewerbegebiets auf die benachbarte Wohnbebauung zunächst wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ISIS, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom April 2008 vor.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Begründung Ziff. 10.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

9 Erschließung des Bebauungsplangebietes

9.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über das innere Erschließungsnetz des Gewerbegebietes Rote Länder an die L442, Rottweiler Straße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über das innere Erschließungsnetz des Gewerbegebietes Rote Länder.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung liegen bereits im angrenzenden öffentlichen Straßenraum des Gewerbegebietes Rote Länder vor. Im Zuge der Erschließung wird eine weitere Trafostation im Nordosten des Plangebietes erforderlich. Das Plangebiet wird an das bestehende Trennsystem angeschlossen.

10 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

10.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Die Stadt Balingen verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, nunmehr den östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Rote Länder zu entwickeln, um in verkehrsgünstiger Lage weitere Gewerbeflächen anbieten zu können und somit der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden. Hierbei liegen bereits verbindliche Anfragen und Reservierungsanträge vor.

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 Erschließung der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über die östliche bereits bestehende Ringstraße des Gewerbegebietes Rote Länder. Der städtebauliche Entwurf sieht größere Gewerbeeinheiten mit Gebäuden bis 10,5 m vor. Sie bilden einen städtebaulichen Rand zur geplanten Nordwestumfahrung mit einer Randeingrünung zur umliegenden Landschaft.



Abbildung 4: Städtebauliche Gesamtkonzeption 2007 (Wick + Partner, Stuttgart)

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

10.2 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 Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs.2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben sowie Tankstellen allgemein zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben 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 für Betriebe des Einzelhandels.

Zudem werden Tankstellen für diesen Bereich ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung, den Entwicklungszielen des Plangebietes entgegenstehen. Für mögliche Nutzungen dieser Art stehen in Balingen an anderer Stelle ausreichend Flächen zur Verfügung.

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 andere Gewerbetreibende 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.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung in Randlage sowie unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Gebäudehöhen mit 10,5 m festgesetzt. Die Gebäudehöhen des Gewerbegebietes Rote Länder hin zu der Erweiterungsfläche Rote Länder – 1. Änderung stufen sich somit von Westen nach Osten hin ab.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist durch haustechnische Anlagen zulässig. 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.

10.4 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, abweichende Bauweise mit einer Gebäudelängenbeschränkung von 100 m festgelegt. Dies ermöglicht auch größere Betriebseinheiten und -hallen und bietet somit eine räumliche Flexibilität für sich ansiedelnde Gewerbe- und Produktionsbetriebe.

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.

10.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur räumlichen Steuerung von mit Nebenanlagen und Garagen belegten Flächen sind diese außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Damit werden insbesondere Nebenanlagen und Garagen direkt entlang der öffentlichen Straßenräume vermieden. Ein ein-

heitliches und qualitätvolles 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.

10.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Um weiterhin die Erschließung der östlichen landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg - festgesetzt. Gleichzeitig wird mit der Ausweisung eines Fuß- und Radweges die Vernetzung in den angrenzenden Erholungsraum gesichert.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Interesse des überörtlichen Verkehrs und zur Vermeidung von Unfallrisiken entlang der Landesstraße L442 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt von der öffentlichen Erschließungsfläche auf das Grundstück festgesetzt.

10.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung einer adäquaten Stromversorgung wird innerhalb des Plangebietes eine ca. 24 qm große Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

10.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlags wurde aus dem Bebauungsplan Rote Länder übernommen und muss als solche dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Sie basiert auf dem Entwässerungskonzept des Gesamtgewerbgebietes, das die Drosselung des Oberflächenwasserabflusses durch Mulden und Retentionsbereiche vorsieht.

Da die Bodenbeschaffenheit keine Versickerung vor Ort zulässt, sind Maßnahmen für den verzögerten Abfluss des Regenwassers durch die Anordnung von Retentionsbecken und -mulden vorzusehen, bevor eine Einleitung in den Hühnerbach erfolgt. Durch die Anordnung der Retentionsflächen kann sichergestellt werden, dass es nicht zu einer Beschleunigung des Regenwasserabflusses kommt und der Hühnerbach die Regenwassermengen schadlos ableiten kann. Die topografischen Gegebenheiten lassen gute Abflussmöglichkeiten zu.

An die Regenwasserableitung dürfen nur nicht oder allenfalls schwach belastete Flächen wie Dachflächen oder Stellplätze und deren Zufahrten angeschlossen werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist detailliert zu prüfen, ob eine schadlose Ableitung jeweils gewährleistet werden kann. Sofern eine schadlose Ableitung auch für weitere Flächen gegeben ist, sind auch diese Flächen an die getrennte Regenwasserableitung anzuschließen.

Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist die Regenwasserableitung von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise, z.B. Rinnen mittels Natursteinen, erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung in die Entwässerungsmulden- oder -rinnen ist oberirdisch und sichtbar auszuführen, sofern keine Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut werden. Die Funktion zur Ableitung von Oberflächenwasser ist durch das Freihalten der Gräben von baulichen Einrichtungen und Ablagerungen sicherzustellen. Die auf den privaten Grundstücken herzustellenden Regenwasserableitungen sind an die entlang der Erschließungsstra-

ßen verlaufenden Mulden oder im Einzelfall unmittelbar an die in das Baugebiet integrierten Retentionsanlagen anzuschließen.

In West-Ost-Richtung ist eine vorhandene Geländesenke vorzufinden, über die bisher das Oberflächenwasser abgeführt wird. Die neue Haupterschließung befindet sich am Verlauf dieser Senke. Somit kann über eine hier zentral angeordnete, straßenbegleitende Mulde das Regenwasser gesammelt und den Retentionsanlagen zugeleitet werden. Die weiteren straßenbegleitenden Entwässerungsmulden sind an diese zentrale Mulde anzuschließen.

Um Hochwasser im Hühnerbach zu vermeiden, wurden als Puffer zwei größere, naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken erstellt, die sich zentral im Plangebiet als „Grüne Mitte“ und am östlichen Ende des Gewerbegebietes, südlich des Plangebietes Rote Länder – 1. Änderung befinden.

10.9 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 über die vorzusehenden Pflanzungen, dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig 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). Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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.

10.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom April 2008 ist zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im Zeitbereich nachts um mindestens 6 dB(A) [2] unterschritten werden (Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA-Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 2: Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Geset-

zweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet).

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen der gewerblich genutzten Flächen wurde ein abstraktes Modell entwickelt. Bei diesem Modell wurde von einer idealisierten Schallabstrahlung dieser Flächen in einer Höhe von 2m über Gelände ausgegangen.

Die maximal zulässige Schallabstrahlung in den Zeitbereichen tags und nachts wurde unter der Maßgabe der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen, die sich aus den bestehenden Wohnnutzungen ergeben, bestimmt. Hierbei wurde die Schallabstrahlung der Flächen des Gewerbegebiets mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von $LWA = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ berücksichtigt. Die mögliche Bebauung des geplanten Gewerbegebiets wurde bei diesem Modell nicht berücksichtigt. Es wurden die zu erwartenden Pegelwerte ohne und mit Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der bestehenden Baukörper in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgewiesen (ohne GEE, mit GEE).

Das Berechnungsmodell lässt im Zeitbereich tags deutliche Unterschreitungen des Richtwertes und des angestrebten Zielwertes an den Bezugspunkten erwarten. Im Zeitbereich nachts sind andererseits deutliche Überschreitungen des Richtwertes und des angestrebten Zielwertes zu erwarten. Die Überschreitungen des Richtwertes nehmen ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bebauung des eingeschränkten Gewerbegebiets (ohne GEE) nachts Werte von bis nahezu 5 dB(A) an den Wohngebäuden nordwestlich der Hartstraße und bis zu 8 dB(A) am Gebäude Roßwanger Straße 28 an. Keine nennenswerten Unterschiede ergeben sich bei Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bebauung des eingeschränkten Gewerbegebiets (mit GEE) in den oberen Geschosslagen des Bezugspunkts Roßwanger Straße 28.

Diese Ergebnisse belegen, dass der Zeitbereich tags als unkritisch anzusehen ist, andererseits im Zeitbereich nachts Einschränkungen der Nutzung des Gewerbegebiets zum Schutz der Wohnungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen erforderlich sind.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Betrieben mit Nachtarbeit ein Schallschutznachweis gefordert wird.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom April 2008 verwiesen. Dieses kann bei der Stadt Balingen im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

10.11 Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Öffentliche Grünflächen dienen der freiräumlichen Gliederung und der Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie übernehmen damit Kompensationsaufgaben und sind für die rechtlich notwendige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unverzichtbare Bestandteile. Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen bilden zugleich in Teilen die für die Integration in das Orts- und Landschaftsbild notwendigen Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes.

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.

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 Neupflanzungen entgegengewirkt.

Die Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume sowie als Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahme) im Plan-

gebiet. 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 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.

Die Pflanzbindungen sichern zum Einen bestehende Baumpflanzungen westlich im Plangebietes sowie die bestehende Gehölzstruktur am nördlichen Gebietsrand.

10.12 Zuordnung und 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 wird verwiesen.

11 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

11.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes sowie umweltschützenden Belangen.

Dächer bis 15° sind zu begrünen. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden, zumal hierdurch keine gleichwertige Kompensation im Sinne der Naturschutzgesetzgebung einhergeht. Entsprechend sind die am Markt zahlreich vorhandenen, einschlägig bekannten Kombinationssysteme zur Anwendung zu bringen.

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.

11.2 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 und gegenüber der geplanten Umfahrung 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.