

Balingen, 27.01.2020 /
02.03.2020

B e g r ü n d u n g

„Hochholzstraße“

in Balingen - Zillhausen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	3
2.	Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes	4
3.	Grundzüge der Konzeption, Erschließung	4
4.	Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel	5
5.	Derzeitiger Bestand an Nutzungen	5
6.	Aussagen übergeordneter Planungen	6
6.1	Landesentwicklungsplan	6
6.2	Regionalplan Neckar – Alb	6
6.3	Flächennutzungsplan	6
6.4	Bisheriges Planungsrecht	7
7.	Bebauungsplanverfahren	7
8.	Beschreibung des Plangebietes	10
8.1	Abgrenzung des Plangebietes	10
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
9.1.	Art der baulichen Nutzung	10
9.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
9.3.	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen	12
10.	Grünfestsetzungen	13
10.1.	Private Grünfläche - Vorgartenzone	13
10.2.	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	13
	Straßenbäume	13
11.	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans	14
12.	Belange des Umweltschutzes	14
13.	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
14.	Städtebauliche Begründung der Örtliche Bauvorschriften/ Gewichtung der Belange	17
14.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
14.2.	Werbeanlagen	17
14.3	Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche	18
14.4	Einfriedigungen und Stützmauern	18
14.5	Stellplätze	18
14.6	Müllbehälterabstellplätze	19
14.7	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	19
15.	Umsetzung der Planung	19
16.	Überschlägige Flächenbilanz	19

1. Anlass der Planung

Das zu überplanende Areal besteht aus den Grundstücken Hochholzstraße 40 bis 44 bzw. den Flurstücken 122; 123 und 123/1 sowie Flurstücke 249/11; 249/12 und 249/13. Die straßenbegleitenden Flurstücke 249/2 und 249/10 sind ebenfalls Teil des Bebauungsplans. Sie sind im Besitz der Stadt. Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ Zillhausen, welches am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen wurde.

Die Hochholzstraße bildet den südlichen Ortseingang von Zillhausen und erfüllt als Landesstraße L 442 wichtige Funktionen als überörtliche Verbindungsstraße. Gleichzeitig stellt die Hochholzstraße mit den angrenzenden Grundstücken und der bestehenden Bebauung einen wichtigen Teil des öffentlichen Raumes von Zillhausen dar, der sich vom Ortseingang bis zur Evangelischen Kirche erstreckt. Entlang der Hochholzstraße gibt es gewerbliche Nutzungen aber auch Wohnbebauung.

Das Areal der Hochholzstraße 40 nimmt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ein. Von 1936 bis 1984 wurde auf dem Areal eine Möbelfabrik betrieben. Seit 1986 befindet sich dort ein Baumaschinenhandel mit rein gewerblichen Nutzungen wie Büro, Lager, Werkstatt und Kranverleih. Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan ist das Areal als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es dominiert mit seinen großen Gebäuden und den dort ausgestellten Großgeräten die nähere Umgebung.

Südlich des Gebäudekomplexes Hochholzstraße 40 befinden sich zwei weitere Gebäude im Plangebiet. Ein früher als Gemeindezentrum genutztes Gebäude wird derzeit noch von einem örtlichen Unternehmen als Betriebstätte genutzt. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Einfamilienhaus. Seit den 90er Jahren nimmt der Wohnanteil des Gebäudekomplexes schrittweise zu. Es verliert dadurch zunehmend seinen gewerblichen Charakter, ohne dass dadurch eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation eingetreten ist.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung wurde der gesamte stadtgestalterische Erscheinung im Verlauf der Hochholzstraße analysiert und die städtebaulichen Missstände festgehalten. Im Wesentlichen sind dies:

- Verfallende Bausubstanz
- Leerstände
- Orientierung gewerblicher Funktionsflächen zur Ortsdurchfahrt
- fehlende Raumkanten

Diese städtebaulichen Probleme entlang der Ortsdurchfahrt bestehen auch im Bereich des vorliegenden des Plangebietes. Sie werden als maßgebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes bewertet, wobei die einseitige Orientierung der gewerblichen Funktionsflächen zur Hochholzstraße als eine der Hauptursache für die negative städtebauliche Entwicklung identifiziert wurde, in deren Folge die Attraktivität für Wohnen und Gewerbe abnahm und sich zunehmend Verfallstendenzen und Leerstand entwickelten.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurden im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern Zillhausen“ Sanierungsziele für eine Neuordnung erarbeitet, um die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beheben und die negativen Entwicklungsprozesse umzukehren.

Gelungene Beispiele für in jüngster Zeit Jahren bereits umgesetzte Erneuerungsmaßnahmen in Zillhausen sind die Neugestaltung des Orteinganges mit Friedhofs- und Wanderparkplatz, das geplante und inzwischen ausgeführte Neubauvorhaben eines ortsansässigen Betriebes, die Neuordnung des ehemaligen Schlosserei-Areals mit dem Bebauungsplan Pfarr / Hochholzstraße an der evangelischen Kirche sowie die Neugestaltung der Ortsmitte in der Uffhofstraße.

Das Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ ist Ende des Jahres 2018 ausgelaufen, jedoch sollen die Sanierungsziele mit diesem Bebauungsplan weiter verfolgt werden.

2. Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes

Das Plangebiet ist im Osten und Westen umgeben von typisch dörflichen Mischgebieten, in denen sich Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe befinden. Nördlich des Areals ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ mit Rechtskraft vom 11.04.2019 bereits ein neues Wohngebiet ausgewiesen, das durch Abbruch und Neuordnung einer Gewerbebrache möglich wurde. Südlich, an der Ortseinfahrt wurde mit dem Bebauungsplan Hochholzstraße - Friedhofsparkplatz, rechtskräftig seit 18.01.2012, und der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen mit der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt begonnen.

Seit den 90er Jahren nimmt der Wohnanteil des Gebäudekomplexes schrittweise zu. Durch die Umnutzung verliert das Areal der Hochholzstraße 40 zunehmend seinen gewerblichen Charakter und entwickelt sich zu einem Mischgebiet, in dem Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe nebeneinander bestehen. Vor diesem Hintergrund ist die zukünftige Ausweisung als Mischgebiet planungsrechtlich geboten.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ wurde die Bedeutung der städtebaulichen Struktur und deren Defizite entlang der Ortsdurchfahrt deutlich. Es wurde deutlich, dass im Rahmen der Sanierung ein Gesamtkonzept für die Hochholzstraße entwickelt werden muss, um langfristig das dörfliche Erscheinungsbild zu schützen und zu stärken.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sowie im weiteren Verlauf entlang der Hochholzstraße bilden zusammen mit gestalterischen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum einen der Schwerpunkte der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen. Deshalb soll mit straßenbegleitenden Grünfestsetzungen entlang der Hochholzstraße, die aus den Empfehlungen des Sanierungsempfehlungen abgeleitet sind, eine Steigerung der dörflich – städtebaulichen Qualität erreicht werden und die Erscheinung des wichtigen Straßenzugs nachhaltig verbessert werden.

3. Grundzüge der Konzeption und Erschließung

Die Konzeption stellt in erster Linie eine Neuordnung der heutigen Nutzungsdurchmischung sowie der Baumassen entlang der Hochholzstraße dar. Das Plangebiet selbst ist mit der Landesstraße L 442 (Hochholzstraße) direkt in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Entlang der Hochholzstraße ist eine Bebauung an der Straße vorgesehen, um langfristig ein einheitliches Straßenbild mit klar gefassten Raumkanten zu erhalten. Die Größe der zukünftig möglichen, maximalen Bebauung wird den vorhandenen Gebäuden und der umliegenden Bebauung angepasst. Im rückwärtigen Bereich wird ein größeres Baufenster ausgewiesen, das den Ist-Zustand der bestehenden Baubebauung sichert. Zur Straße wird durch kleinere Baufenster eine dem dörflichen Erscheinungsbild angemessene Baumassenaufteilung vorgegeben und eine den Straßenzug dominierende geschlossene Riegelbebauung verhindert. So werden einerseits städtebauliche Raumkanten und andererseits eine dörfliche Bauungsstruktur sichergestellt.

Im Zuge des Sanierungsverfahrens wurde bereits südlich des Plangebietes entlang der Hochholzstraße straßenbegleitendes Grün geplant. Dieser Gedanke wird wieder aufgegriffen und entlang der Hochholzstraße weitergeführt. Dazu wird eine Baumreihe in Verbindung mit einer privaten Vorgartenzone festgesetzt. Das straßenbegleitende Grün geht in die begrüneten Vorgärten des Bebauungsplans Pfarr- / Hochholzstraße über.

Der südwestlich, innerhalb des Areals liegende private Parkplatz ist den Gebäuden zugeordnet. Dieser Bereich wird mit zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen versehen. Das nach Westen abfallende Gelände wird dreiseitig mit einem Pflanzgebot versehen, welches für eine zusätzliche Durchgrünung im Gebiet sorgt und die Gebietsqualität deutlich aufwertet. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung des bisher fast vollständig versiegelten Flurstücks 122

erfährt das Areal langfristig eine ökologische Wertsteigerung, die den dörflichen Charakter durch eine bessere Einbindung an den umgebenden Landschaftsraum stärkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen insgesamt planungsrechtlich geregelt werden. Werbeanlagen sollen in diesem neu festzusetzenden Mischgebiet nur noch an der Stätte der Leistung zulässig sein. Sie müssen zukünftig als untergeordnete Elemente gestaltet werden. Großwerbetafeln die als eigenständige Gewerbenutzung anzusehen sind, werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Dies sichert das Ortsbild dauerhaft und schützt die Umgebung vor negativen Auswirkungen. Siehe Pkt 9.

4. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Das Bebauungsplanverfahren soll die Voraussetzungen für die Umsetzung der Sanierungsziele schaffen und planungsrechtlich eine angemessene Nachverdichtung ermöglichen. Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen, so dass eine städtebaulich geordnete Nutzung von Wohnen und gleichzeitig nicht störendem Gewerbe gewährleistet werden kann.

Es sollen zeitgemäße, attraktive Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden, um den Ortskern von Zillhausen für Bewohner und Gewerbe nachhaltig attraktiv zu machen. Gleichzeitig soll für nicht störende gewerbliche Nutzungen planungsrechtliche Sicherheit hergestellt werden.

Durch Erhalt bestehender Gewerbebetriebe und die Möglichkeit neue, mischgebietsverträgliche Betriebe ansiedeln zu können besteht die Chance, im Ortsteil Zillhausen wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen. Die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben für die örtliche Nahversorgung soll ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Details zur positiven Entwicklung des Ortsbildes und der Erhaltung identitätsstiftender Elemente des Ortskerns entwickelt, damit sich eine Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang und dörflichen Maßstab einfügt.

In diesem Zusammenhang sollen im Hinblick auf eine attraktive Weiterentwicklung des gesamten Orts- und Straßenbildes Regelungen hinsichtlich der Anordnung von Werbeanlagen nach § 74 Absatz 1 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) getroffen werden.

Der Bebauungsplan Hochholzstraße dient somit der Ordnung und Attraktivierung des Areals als Mischgebiet und Wohnstandort, verbunden mit einer langfristigen Umsetzung und Sicherung der Sanierungsziele. Die positive Weiterentwicklung der Gebäudestruktur und die gestalterische Herausarbeitung der Dorfstruktur entlang der Hochholzstraße soll zu einer umfassenden Aufwertung der Ortsdurchfahrt von Zillhausen beitragen.

Mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften „Hochholzstraße“ sollen Regelungen zu baulichen Nutzungen und zur Gestaltung des Ortsbildes getroffen werden. Dabei soll insbesondere die Wohnfunktion soll gestärkt werden, aber auch die Attraktivität für nicht wesentlich störendes Gewerbe soll erhöht werden.

5. Derzeitiger Bestand an Nutzungen

Das Grundstück Hochholzstraße 40 wurde von 1936 bis 1984 als Möbelfabrik genutzt. Mitte der 80er Jahre hat die Firma für Kranverleih Stiefel Co. KG das Areal übernommen. Dieser Betrieb ist bis heute als Gewerbe angemeldet, wird jedoch altershalber zunehmend reduziert. Bis 1986 stand auf dem heutigen Parkplatz entlang der Hochholzstraße ein weiteres Produktionsgebäude der Möbelfabrik welches 1986 abgebrannt ist und anschließend abgerissen wurde. Die entstandene Freifläche wird bis heute als Verkaufs- und Ausstellungsfläche gewerblich genutzt. Die über Jahrzehnte entstandene Gemengelage, soll nun durch klare Nutzungsbestimmung baurechtlich eindeutig definiert werden.

Momentan sind zwei Gewebeneinheiten im Gebäude gemeldet, wobei es sich zum einen um eine wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzung (Nagelstudio) und den bestehenden Kranverleih Stiefel Co. KG handelt. Das Gebäude Hochholzstraße 40 besteht aus fünf Ebenen.

Für einen Teil des Gebäudes wurde im März 1993 eine Umwandlung in Wohnungen im Dachgeschoss baurechtlich genehmigt. Die gewerbliche Nutzung wurde reduziert und in 4 Wohnungen mit Flächen zwischen 40 m² und 80 m² umgewandelt. Im Dezember 1998 wurde eine weitere Nutzungsänderung in Wohnraum baurechtlich genehmigt.

Nutzungsänderungen Wohnfläche:

März 1993:

Ebene 5 (Dachgeschoss) Ausbau mit 4 Wohnungen
zwischen 40 und 80 m² Wohnfläche:

insg. ca. 225 m²

Dezember 1998

Ebene 3 + 4 Nutzungsänderung bzw. Einbau von Wohnungen
Ebene 3 mit 4 Wohnungen zwischen 60 und 95 m² Wohnfläche
Ebene 4 mit 4 Wohnungen zwischen 50 und 100 m² Wohnfläche

insg. ca. 295 m²

insg. ca. 295 m²

Wohnfläche insgesamt:

ca. 820 m²

Gewerbliche Nutzfläche:

Ebene 1: 165 m²

Ebene 2: 605 m²

Ebene 3: 185 m²

Gewerbefläche insgesamt: 955 m²

Bei der Aufstellung wurden Nebenräume, wie Keller oder sonstige Abstellräume nicht berücksichtigt. Die Aufstellung belegt, dass es sich beim Plangebiet nach heutigem Nutzungsstand faktisch um ein Mischgebiet und kein Gewerbegebiet mehr handelt. Bei einem Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe von nahezu eins zu eins ist die Änderung in ein Mischgebiet die baurechtlich sachgerechte Konsequenz.

6. Aussagen übergeordneter Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt die Große Kreisstadt Balingen mit dem Teilort Zillhausen im Verdichtungsraum ländlicher Raum, wobei Balingen als Mittelzentrum eingestuft wird. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen Villingen-Schwenningen und Tübingen / Reutlingen.

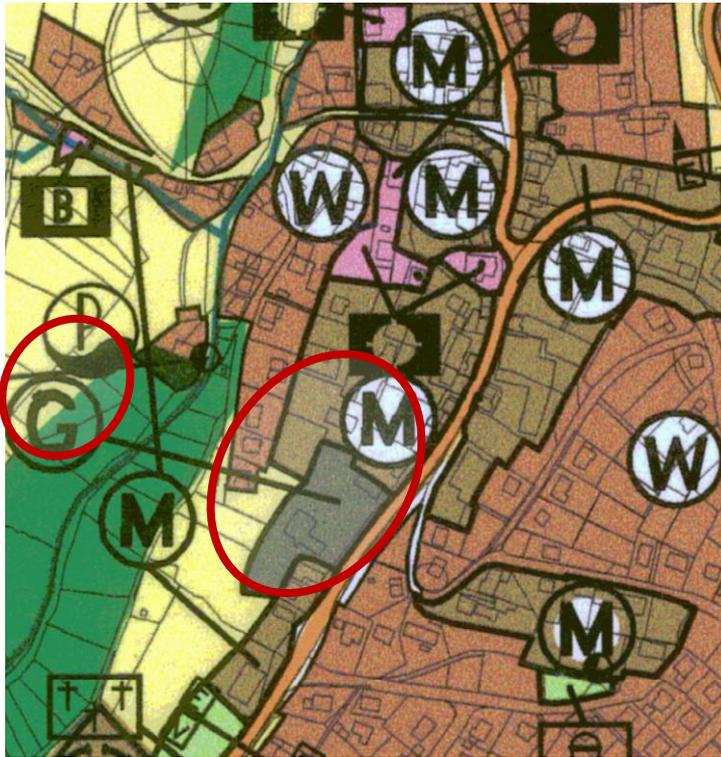
6.2 Regionalplan Neckar – Alb

Laut des Regionalplans Neckar-Alb 2013 liegt die Stadt Balingen mit seinem Ortsteil Zillhausen im Verdichtungsraum im Ländlichen Raum. Die Stadt Balingen stellt dabei das Mittelzentrum dar. Zillhausen liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Balingen – Albstadt und Balingen – Hechingen. Der Ortsteil liegt in einem Seitental am Fuß des Albraufs und ist umgeben von regionalen Grünzügen und forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen.

6.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Nach heutiger Nutzung handelt es sich allerdings um ein faktisches Mischgebiet, da neben dem Gewerbe mittlerweile auch Wohnnutzungen in ungefähr gleichem Umfang vorhanden sind.

Der Bebauungsplan wird demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet wird als Mischgebietsfläche festgesetzt. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. (13 a BauGB).



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
Balingen – Geislingen vom 08.03.2002
Auszug der Stadt Balingen vom 22.04.2016

6.4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher nicht qualifiziert überplant. Planungsrechtlich besteht eine Lücke zwischen dem seit 16.10.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz“ und dem seit 11.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Pfarrstraße“. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich.

7. Bebauungsplanverfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient dieser Bebauungsplan dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es werden innerörtlich bestehende Strukturen aufgenommen und die mittlerweile entstandene Nutzung bauplanungsrechtlich geordnet. Die in Anspruch genommenen Flächen sind überwiegend versiegelt oder bereits bebaut.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 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 weil

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

Im unmittelbarer Umgebung wurden in jüngster Vergangenheit die Bebauungspläne „Hochholzstraße – Friedhofsparkplatz“, rechtskräftig seit 18.01.2012, und „Pfarrstraße / Hochholzstraße“, rechtskräftig seit 11.04.2019 erstellt.

Im weiteren Verlauf der Hochholzstraße ist ein zusätzlicher Bebauungsplan geplant, mit dem das Areal der früheren Gaststätte Landerer neu geordnet werden soll, um auch diese innerörtliche Brache einer neuen Nutzung zu zu führen. Nach § 13 a BauGB muss geprüft werden, ob sich die Bebauungspläne in einem engen zeitlichen, sachlichen und räumlichen Zusammenhang befinden.

Sachlicher Zusammenhang:

Der Bebauungsplan „Hochholzstraße“ der im Süden an den Bebauungsplan „Hochholzstraße – Friedhofsparkplatz“ und im Norden an den Bebauungsplan „Pfarrstraße - Hochholzstraße“ angrenzt, dient einer langfristigen Neuordnung des Dorfgebiets und der grundlegenden Verbesserung des dörflichen Charakters. Durch den Bebauungsplan wird die ungeordnete Gemengelage mit Gewerbe und Wohnen in eine Mischgebietsnutzung mit Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe aufgelöst.

Der Bebauungsplan „Pfarrstraße/ Hochholzstraße“, der sich nördlich anschließt weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Der Bebauungsplan Hochholzstraße/Friedhofsparkplatz beinhalten ein kleineres Mischgebiet sowie öffentliche Grünflächen und einen Wanderparkplatz. Der zukünftig geplante Bebauungsplan „Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“, im Osten der Ortsdurchfahrt, soll zukünftig einen Wohn- und Mischgebietscharakter erhalten und ebenfalls einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung dienen. Aufgrund der verschiedenen Zielsetzungen sind die Bebauungspläne unabhängig voneinander zu betrachten, da kein sachlicher Zusammenhang besteht.

Räumlicher Zusammenhang:

Zudem trennt die Landstraße L 442, die als Ortsdurchfahrt dient, die Planungsgebiete voneinander, so dass kein räumlicher Zusammenhang gegeben ist.

Zeitlicher Zusammenhang:

Auch im Hinblick auf die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse sowie die Bereitschaft zur Umsetzung der Sanierungsziele sind die Bebauungspläne entlang der Ortsdurchfahrt voneinander unabhängig zu betrachten.

Der Grunderwerb und der künftige Verkauf von neu geschaffenen Grundstücken wird zeitnah im Bebauungsplan „Pfarrstraße/ Hochholzstraße“ stattfinden. Eine zeitgleiche Umsetzung der Neuordnungsmaßnahme im angrenzenden Bebauungsplan „Hochholzstraße“ sowie im gegenüberliegenden Bebauungsplan „Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“ hängen von der Bereitschaft künftiger Investoren und dortiger Eigentumsverhältnisse ab. Somit ist auch kein gemeinsamer zeitlicher Zusammenhang erkennbar.

Wie dargelegt, besteht keiner der oben genannten Zusammenhänge. Nichtsdestotrotz werden die überbaubaren Grundstücksflächen addiert, um darzulegen, dass – selbst wenn ein Zusammenhang gesehen werden sollte - die gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m² liegt und von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann. Wenngleich die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche noch konkret festgelegt werden muss, kann vorab überschlagen werden:

Theoretisch maximale überbaubare Grundstücksfläche:

„Hochholzstraße“:	Fläche MI * max. GRZ
	→ 5.680 m ² * 0,6
	→ <u>ca. 3.408 m²</u>

„Hochholzstraße / Pfarrstraße“:	Fläche WA * max. GRZ
	→ 7.300 m ² * 0,4
	→ ca. 2.920 m ²

„Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“	Fläche MI * max. GRZ
Wobei WA und MI vorgesehen ist	→ 14.700 m ² * 0,6
	→ <u>ca. 8.820 m²</u>

Die Gesamtfläche beträgt ca. 15.148 m²

Die gemeinsame überbaubare Grundstückfläche der 3 Bebauungspläne liegt mit 15.148 m² unter 20.000 m² (§ 13a BauGB). Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann also abgesehen werden.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert und die bestehende Gemengelage neu geordnet. Die Planung trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Baubestand weiterentwickelt wird. Damit wird den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden.

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.

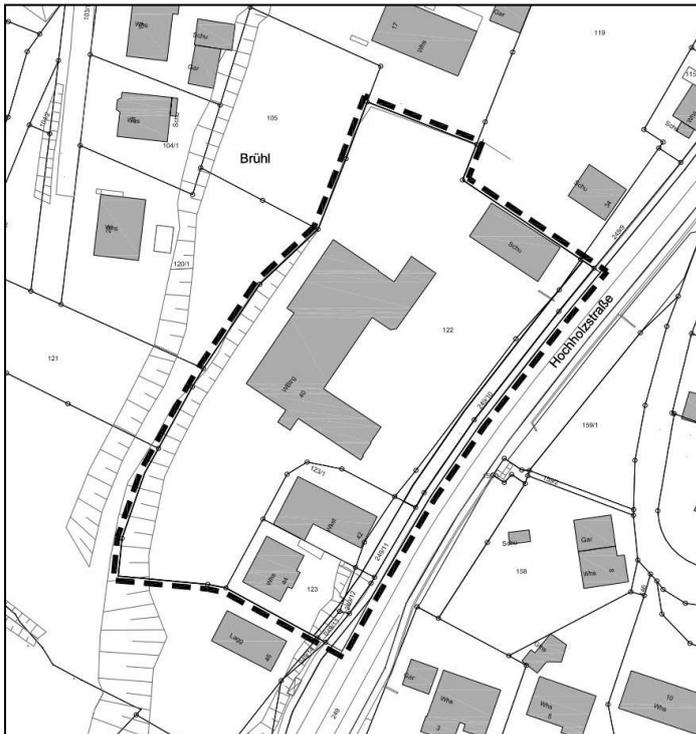
Das Plangebiet ist bisher nicht qualifiziert überplant und bildet eine „Lücke“ zwischen dem seit 16.10.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz“ und seit 11.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Pfarrstraße“.

8. Beschreibung des Plangebietes

8.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte von Zillhausen. Es wird im Osten durch die „Hochholzstraße“ begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch das Grundstück Hochholzstr. 48, im Westen durch die Bebauung entlang der Wasserfallstraße und im Norden durch die Grundstücke Hochholzstraße 34 und Pfarrstraße 17.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha mit folgenden Flurstücken:
Flst. Nr. 122, 123, 123/1, 249/10, 249/11, 249/12, 249/13 und teilweise 249/2



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Hochholzstraße“

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsform des Mischgebietes (MI gem. § 6 BauNVO) definiert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aufgrund der Erhaltung des Gebietscharakters und dem Schutz der ländlichen Prägung nicht zulässig. Sie sind aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Kapazität der Verkehrsanlagen nicht gebietsverträglich. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung und der Wohnnutzung im Gebiet selbst hervorgerufen werden können.

Gemäß Regionalplan Neckar-Alb, Abschnitt 2.4.3.2 Z (5) liegt das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Demnach sind keine Einzelhandelsgroßprojekte und keine Agglomerationen zulässig. Eine Agglomeration entsteht, wenn räumlich nahe

beieinanderliegende mehrerer Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, oder zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb mehrere neue hinzutreten. Entstehen Agglomerationen aus Einzelhandelsbetrieben, die einzeln unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen, sind ähnliche negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten. Solche negativen Auswirkungen werden durch die Balinger Einzelhandelskonzeption in Verbindung mit der Balinger Sortimentsliste aus der Einzelhandelskonzeption mit Stand von 2017 verhindert, da zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. 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 Stand von 2017. Mit ihm soll einer Schwächung der Balinger Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Darüber hinaus werden nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortiment zugelassen. Ausnahmsweise werden Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen zugelassen.

Die nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO 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 besteht. Eine Aufsplitterung an verschiedene Stellen innerhalb des Stadtgebietes ist städtebaulich, stadtstrukturell und siedlungssoziologisch nicht erwünscht.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Entwicklung im Bestand ermöglicht und gleichzeitig eine neue städtebauliche Ordnung gesichert. Es wird gewährleistet, dass sich neue Gebäude in Grundflächenzahl, Höhenlage und maximale Gebäudehöhe in die bestehende Struktur einfügen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt und entspricht zugleich die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO. Zum einen wird die überbaubare Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 eine optimale städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die sich in die nähere Umgebung einfügt und zum anderen das Ansiedeln von großflächigem Einzelhandel verhindert. Dem Gebietscharakter entsprechend wird eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Gleichzeitig wird zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen gesichert, auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität zu stärken. Durch die Größe der Baufenster wird zudem eine kleinteilige Gliederung vorgegeben.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich an der Oberkante des Rohfußbodens. Die Bezugshöhe für die Erdgeschossfußbodenhöhe wird so definiert, dass auch in Hanglagen eine gute Orientierung des Erdgeschosses möglich ist. Gegebenenfalls sind die Kellergeschosse talseitig teilweise freigestellt. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude ist ein Höhenspielraum von 50 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Gebäudehöhen festgesetzt. Durch die textli-

chen Festsetzungen wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen bestimmt, um eine gebietsverträgliche Einbindung der Bebauung zu gewährleisten.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den derzeit vorherrschenden Höhen, die sich aus der Bestandsbebauung ergeben. Die Gebäudehöhe wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Der obere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe zusammen mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.

9.3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Bauweise

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine lockere Bebauung innerhalb des Quartieres sowie zu den angrenzenden Bestandsquartieren sichergestellt. In der offenen Bauweise sind Gebäude, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen mit seitlichem Grenzabstand zugelassen. In Verbindung mit den festgesetzten Bauflächen bleibt, trotz des durch die vorgesehene Nutzung entstehenden Flächenanspruchs, die städtebauliche Struktur der Umgebung gewahrt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Hochholzstraße werden einzelne Baufenster ausgewiesen, die die typische bauliche Prägung entlang der Ortsdurchfahrt aufnehmen und dennoch eine möglichst flexible Bebaubarkeit gewährleisten.

Die Stellung der Gebäude wird vorgegeben, um den Straßenraum durch eine klare städtebauliche Kante sicher zu fassen. Darüber hinaus werden die Gebäude von der Straße abgerückt, um eine bessere Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschosszonen zu ermöglichen und eine Begrünung in Form von Vorgartenzonen entlang der Ortsdurchfahrt zu erreichen.

Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen

Flächen für Garagen oder überdachte Stellplätze sind in einem Abstand von mehr als 5 m zur Gehweghinterkante der Hochholzstraße auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Städtebauliche Gründe für diese Festsetzung liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum öffentlichen Straßenraum sowie die Integration in das gestalterische Gesamtkonzept.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Planungsgebiet zulässig, um das Plangebiet optimal mit Elektrizität zu versorgen.

Nebenanlagen, als Gebäude, sind auf den Grundstücken in ihrer Größe zu begrenzen, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung des Grundstückes verhindert. Außerdem werden Nebenanlagen, die z.B. als Ausstellungsfläche dienen nicht zugelassen um eine zusätzliche Ausbreitung überbauter Flächen zu verhindern. Bei einer Ausstellungsfläche handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, die im Gebäude innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche untergebracht werden muss.

9.4. Verkehrsflächen und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Verkehrsflächen

Das Gebiet wird im Osten direkt von der Hochholzstraße erschlossen. Entlang der Hochholzstraße wird einseitig ein Gehweg festgesetzt, um das Plangebiet fußläufig zu erschließen.

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.

10. Grünfestsetzungen

10.1. Private Grünfläche - Vorgartenzone

Zwischen dem Mischgebiet und der öffentlichen Verkehrsfläche wird zur Aufwertung des Plangebietes eine private Grünfläche als Vorgartenzone festgesetzt.

Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlichen Charakter. Eine Versiegelung der Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Daher sind begrünte Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteiligen Siedlungsbereichen. Der Vorgarten im Plangebiet ist deshalb zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Zufahrt zur Garage/Carport, notwendige Zuwegung zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten und bauliche Anlagen unzulässig.

10.2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Straßenbäume

Die Aufwertung des Straßenraumes der Hochholzstraße ist ein Leitgedanke, der unter anderem aus der Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet hervorgeht. Dieser wird auch in den zwei weiteren Verfahren befindlichen Bebauungsplänen („Pfarrstr. / Hochholzstr.“ und „Hochholzstr. / Auf dem Hofacker“) aufgegriffen. Um ein einheitliches attraktives Straßenbild zu erreichen, werden deshalb entlang der Hochholzstraße auf den Grundstücken Bäume als straßenbegleitendes Grün vorgesehen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu begrünen, um eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen. Sie dienen zudem einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, dass sich das Quartier harmonisch in das bestehende Ortsbild einbindet. In diesem Zusammenhang wird neuer Lebensraum für Vegetationsstrukturen geschaffen. Zudem verbessert die Durchgrünung des Plangebietes das Kleinklima. Darüber hinaus wird durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf das Regenwasser, die Kanalisation entlastet. Aus diesem Grund sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze nicht versiegelt werden, sondern wasser-durchlässige Beläge aufweisen.

Randeingrünung – Bäume und Sträucher

Zur Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet im Norden und zur Sicherung des bestehenden prägenden Böschungsbereiches im Westen werden außerdem flächige Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen geplant.

Begrünung der Stellplätze - Bäume

Zur Gliederung und Aufwertung von Parkflächen wird zusätzlich für je angefangene 6 Stellplätze die Pflanzung eines Baumes vorgeschrieben. Die Anordnung der Bäume ist Stellplatz gliedernd vorzusehen.

11. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung, das heißt aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Dies können Schotterflächen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster aber auch Pflasterflächen mit offenen Fugen sein.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdach oder flach geneigtem Dach 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 begrünten Dach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

12. Belange des Umweltschutzes

12.1. Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

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

12.2. Natur- und Landschaft, Artenschutz

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkungsraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und 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 und ein möglicher Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss dieses noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Darüber hinaus ist bei einem geplanten Gebäudeabriss vorab zu prüfen, ob Kellerbereiche als Winterquartier genutzt werden. Im Falle eines Besatzes darf der Abriss erst nach Auszug der Tiere Ende März erfolgen.

Die Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Gegenwärtig sind keine maßgeblichen baulichen Veränderungen bzw. Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden geplant. Sind zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen geplant, müssen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Falle des Haussperlings populationsstützende Maßnahmen ergriffen werden. Dies soll durch das Anbringen von Sperlingskoloniekästen im nahen Umfeld des Vorhabens erfolgen. Auch sind die betreffenden Gebäudeteile mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf gezielt auf eine Quartiernutzung durch Fledermäusen zu überprüfen und ggf. Fledermauskästen zur Vermeidung von Verbotsfolgen im nahen Umfeld zu installieren. Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der 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.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Notwendige Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen (CEF) werden mit den Festsetzungen im Textteil entsprechend berücksichtigt. Siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Hochholzstraße“ in Zillhausen, vom Büro Dr. Grossmann, Stand 06. November 2018.

12.3. Boden, Luft, Klima

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der innerörtlichen Lage sind Luft und Klima nicht oder nur gering betroffen. Die Bodenversiegelung wird sich im Vergleich zum bisher zulässigen Maß nicht erhöhen.

Die klimatischen Entwicklungen bedrohen nach gegenwärtigen wissenschaftlichen Erkenntnissen durch die anhaltende Erwärmung bis hin zu Extremwetterereignissen weltweit die menschliche Lebensgrundlage. Eine wesentliche Ursache sind die weltweit zunehmenden Konzentrationen an Treibhausgasen in der Atmosphäre, die den Klimawandel vorantreiben. Dies hat ernste Folgen für Mensch und Natur.

Auch Kommunen wie Balingen sind vor Ort in unterschiedlichster Weise vom Klimawandel und seinen Folgen betroffen und stehen in der Verantwortung, Maßnahmen im Bereich der Stadtentwicklung zur Bekämpfung des Klimawandels vorzunehmen. Eine Möglichkeit stellt die Reduktion des Energieverbrauchs und der Emission von Kohlendioxid, einem der wesentlichen Treibhausgase, mithilfe der gemeindlichen Bauleitplanung dar.

Das Baugesetzbuch führt explizit in § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 7 f und in § 1a Abs. 5 BauGB die Berücksichtigung des Klimaschutzes innerhalb der Stadtentwicklung an. Klimaschutz ist somit ein wichtiger öffentlicher Belang, der auch in der Stadtplanung zu fördern und zu verwirklichen ist. Hierzu gehört auch die Nutzung Erneuerbarer Energien.

Deshalb ist im Bebauungsplan „Hochholzstraße“, Balingen-Zillhausen, eine verpflichtende Errichtung von Photovoltaikanlagen auf neu errichteten Hauptgebäuden im gesamten Geltungsbereich vorgesehen. Photovoltaikanlagen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auf mindestens 30 % der Dachfläche auf Flachdächern und auf der Süd- bzw. Südwestseite von Satteldächern neu errichteter Hauptgebäude zu errichten.

Damit soll das übergeordnete Ziel verfolgt werden, den Anteil Erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch langfristig zu erhöhen und damit im Sinne des Klimaschutzes und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einen wichtigen Beitrag zu leisten.

12.4. Mensch, Kultur- und Sachgüter

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

13. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Hochholzstraße Landstraße L 442 an. Mögliche immissionschutzrechtliche Auswirkungen auf das Plangebiet wurden vom Büro ISIS in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom Juli 2017 vor.

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Hochholzstraße ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind für dieses Vorhaben wirtschaftlich nicht darstellbar, im Sinne der Verhältnismäßigkeit und der Angemessenheit wird deshalb auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Um dennoch die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu ermöglichen bzw. zu erfüllen werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die jeweils zu schützenden Baufelder sind im Planteil

gekennzeichnet.

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

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Hochholzstraße auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [1] ausgearbeitet.

Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen der Hochholzstraße auf das Planungsgebiet wurden Rasterlärmkarten berechnet. Die Pläne sind in der schalltechnischen Untersuchung zu finden und veranschaulichen die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich tags und nachts ohne Berücksichtigung der Bebauung im Planungsgebiet.

Im Zeitbereich tags sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 [1] für Mischgebiete (tags: 60 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 37 m zur Achse der Hochholzstraße zu erwarten.

Überschreitungen des Schwellenwerts für den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen (nachts 50 dB(A) entsprechend VDI 2719 [5]) sind bis zu einem Abstand von ca. 33 m zur Achse der Hochholzstraße zu erkennen.

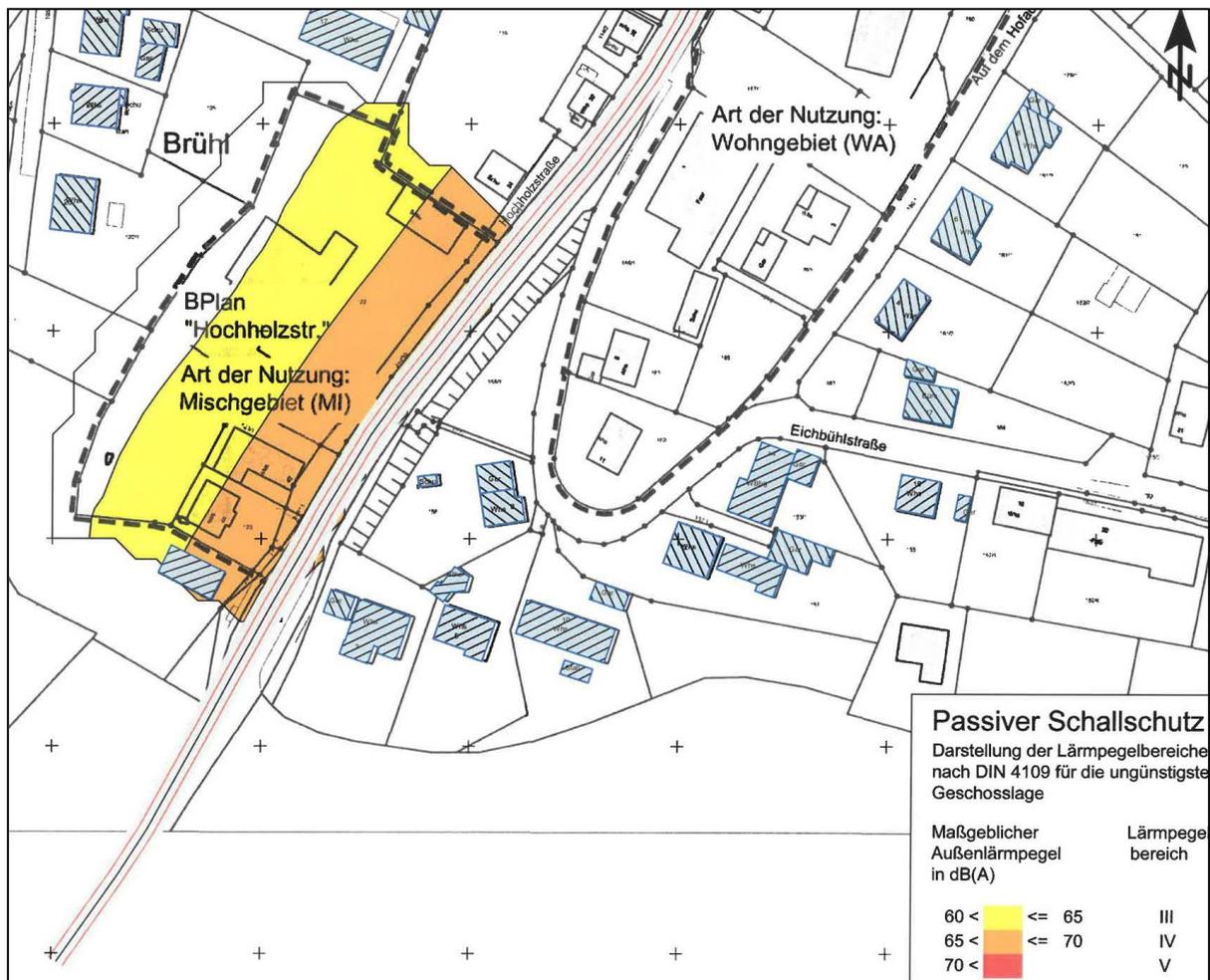
Durch den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen wird bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel in den Räumen erreicht. Alternativ ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung möglich.

Zu Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Schlafräumen an die vom Lärm abgewandte Gebäudeseite in Betracht.

Aus den Rasterlärmkarten wurde ein weiterer Isophonenplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 [1] abgeleitet. An den Grundstücken im Nahbereich der Hochholzstraße wird maximal Lärmpegelbereich IV erreicht (Plan 1739a-03).

Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums [4] muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab LPB III. erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 [1] zu führen und ist unabhängig von der Gebietsausweisung.

Der Isophonenplan 1739-03 stellt bezüglich der Anforderungen an den passiven Schallschutz die ungünstigste Situation dar. Alternativ kommt zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.



Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nach DIN 4109 (Lärmpegelbereich des Isophonenplanes Plan 1739-03 des Gutachtens)

Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)

Das Flurstück 122 ist nach Angaben des Landratsamtes Zollernalb im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück Belastungen vorhanden sein können die erst bei evtl. baulichen Veränderungen (z.B. Erdaushub) erkennbar werden und deshalb besondere Entsorgungswege nach den abfallrechtlichen Vorschriften beeinflussen können. Sollte belastetes Material vorgefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Zollernalbkreis zu informieren. Nach einer Nutzungsänderung hat eine neue Bewertung zu erfolgen.

14. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften/Gewichtung der Belange

14.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung, Gestaltung der Dachflächen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Entlang der Hochholzstraße werden der Nutzung eines Mischgebietes entsprechend Satteldächer und Flachdächer zugelassen. Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen Deckungen an die Umgebung angepasst. Dies gewährleistet das Einfügen der Neubauten in die Umgebung und ein einheitliches, harmonisches, ortsbildprägendes Straßenbild.

14.2. Werbeanlagen

Das Gebiet soll künftig als ein „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Das Plangebiet „Hochholzstraße“ stellt zusammen mit der Pfarrstraße/ Hochholzstraße und der neuen Ortsmitte einen zentralen Baustein zur langfristigen positiven Entwicklung von Zillhausen dar. Insgesamt

samt soll ein attraktiver ortsspezifischer Charakter entlang der Ortsdurchfahrt entstehen. Vorhandene Gemengelage sollen beseitigt beziehungsweise geordnet werden.

Um die Planungs- und Sanierungsziele langfristig sichern zu können, werden im Bebauungsplanverfahren „Hochholzstraße“ planungsrechtliche Vorgaben und örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Bezugnehmend auf den angestrebten Ortscharakter, die avisierte Wohnumfeldqualität beidseitig der Hochholzstraße, zur Sicherung einer attraktiven Ortsdurchfahrt, soll der Umgang mit Werbeanlagen vorrangig über die Art der baulichen Nutzung geregelt und festgesetzt werden. Die Anzahl und Größe von Werbeanlagen sowie deren Anordnung innerhalb eines Baugebiets beeinflussen den Charakter und die Attraktivität der Umgebung maßgeblich.

Werbeanlagen, insbesondere Großwerbetafeln, können durch ihre beabsichtigte gestalterische Dominanz die städtebauliche und örtliche Erscheinung nachhaltig negativ beeinträchtigen. Die Nachhaltigkeit der in diesem Sanierungsgebiet mit öffentlichen Mitteln geförderten Maßnahmen wäre nicht gewährleistet.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Hochholzstraße“ sieht daher im Sinne einer nachhaltigen Sanierung vor, Werbeanlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind, als Unterart gewerblicher Nutzung Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen auszuschließen. Im geplanten Mischgebiet dürfen Werbeanlagen an der Fassade mit einer entsprechenden Flächenbegrenzung errichtet werden, die dem dörflichen Charakter von Zillhausen entspricht. Unter Berücksichtigung von Gebietstyp und Zielsetzung soll im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung getroffen werden, dass Werbeanlagen je Fassade eine maximale Größe von 4,0 m² nicht überschreiten sollen. Gleichzeitig soll eine unverhältnismäßige Häufung von Werbeanlagen, die sich auf das Wohnumfeld, das Ortsbild, den Gebietscharakter sowie die Sanierungszielsetzung nachteilig auswirken würde, vermieden werden.

14.3 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewirkt, um den dörflichen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Wasserdurchlässige Beläge

Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

14.4 Einfriedigungen und Stützmauern

Zur Gestaltung des Gebiets, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen und zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum werden Einfriedigungen eingeschränkt. Um einen harmonischen und natürlichen Geländeverlauf zu erreichen, werden ebenfalls Stützmauern an Grundstücksgrenzen eingeschränkt.

14.5 Stellplätze

Die Landesbauordnung § 74 Abs. 2 LBO ermächtigt die Gemeinden dazu, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze zu erhöhen, sofern Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung vorliegen. Dies führt nicht gleichzeitig dazu, dass im gesamten Ortsteil einheitliche Regelungen zu Stellplatzanforderungen getroffen werden. Stellplatzserhöhungen müssen immer individuell gebietsbezogen geprüft werden.

Lage des Ortsteils Zillhausens (ca. 9 km bis Balingen-Zentrum, starke Topografie), eine schwache Versorgungs-Ausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die auf ein Basis-Angebot beschränkte ÖPNV-Anbindung (ca. 1 Bus je Stunde) lassen darauf schließen, dass der PKW-Besatz eher überdurchschnittlich sein wird.

Im Plangebiet können aus städtebaulichen Gründen im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsmöglichkeiten angeboten werden. Um den öffentlichen Straßenraum nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen ausreichend private Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Daher werden erhöhte Stellplatzanforderungen gestellt.

14.6 Müllbehälterabstellplätze

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen Müllbehälterabstellplätze, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, durch Eingrünung vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

14.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

15. Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan ist Teil einer zusammenhängenden Entwicklung der Bebauung entlang der Hochholzstraße, die im Zuge des Sanierungsverfahrens in Zillhausen vorangetrieben wird. Er dient insbesondere dem Schutz des dorftypischem Orts- und Straßenbildes sowie der Erhaltung der ortsbildprägenden Nutzungsstruktur. Außerdem werden durch den Bebauungsplan geordnete bauliche Entwicklung ermöglicht, die sich der innerörtlichen Gebäudestruktur anpassen.

16. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 5.850 m²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca. 170 m ²	3,0 %
Mischgebietsfläche	ca. 5.680 m ²	97,0 %

Aufgestellt:
citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Balingen, den
Bürgermeister