Balingen
Große Kreisstadt
AMT FÜR STADTPLANUNGS- UND BAUSERVICE

Balingen, 02.03.2021 / 07.06.2021

Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße - Teilbereich 1“

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Umfang des Bebauungsplanes ... 3
2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation ... 3
3 Bebauungsplanverfahren ... 5
4 Regionalplan ... 6
5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ... 7
6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ... 8
7 Belange des Umweltschutzes ... 8
7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung ... 8
7.2 Ermittlung der Planauswirkung ... 8
8 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet ... 11
8.1 Straßenverkehr ... 11
8.2 Gewerbelärm ... 11
9 Erschließung des Bebauungsplangebietes ... 11
9.1 Äußere Erschließung ... 11
9.2 Innere Erschließung ... 11
10 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange ... 12
10.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption ... 12
10.2 Art der baulichen Nutzung ... 14
10.3 Maß der baulichen Nutzung ... 16
10.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 18
10.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit Erdüberdeckungen ... 18
10.6 Verkehrsflächen ... 19
10.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 19
10.8 Pflanzgebote ... 19
10.9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ... 21
10.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 21
11 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange ... 22
11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 22
11.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen ... 23

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn. 23, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 28/1 (Spitalstraße, Teilbereich), 28/2, 1489, 1490 und 1495.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3.650 qm.

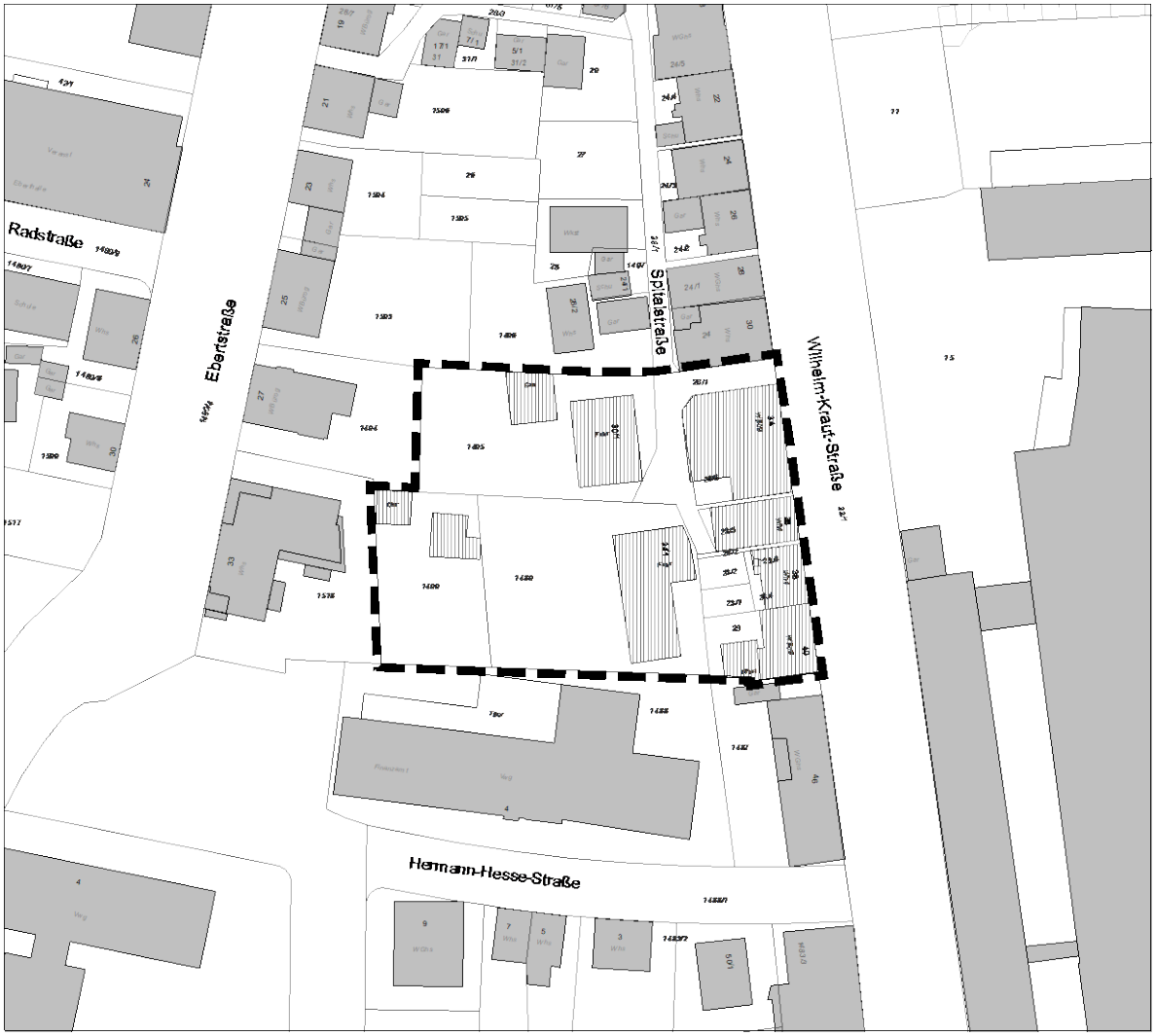

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße -Teilbereich 1“

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst ca. 3.650 qm und liegt südlich im direkten Anschluss zur Innenstadt Balingens. Das Stadtquartier zwischen Wilhelm-Kraut-Straße, Hermann-Hesse-Straße, Ebertstraße und Spitalstraße ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung mit überwiegend 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Die Dachlandschaft ist vorwiegend von Satteldächern geprägt, die traufständig zum Straßenraum angeordnet sind. Südlich des Plangebietes, an der Hermann-Hesse-Straße wurde im Jahr 2001 über einen qualifizierten Bebauungsplan die Errichtung eines viergeschossigen Neubaus für das Finanzamt Balingen ermöglicht, welcher den südlichen Abschluss des Stadtquartiers darstellt. Diese Bebauung findet im Plangebiet auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Ebertstraße 33 mit 4 Geschossen eine städtebauliche Fortsetzung.

Der Innenbereich des Stadtquartiers ist durch eine zusammenhängende Grünzone geprägt, welche dem Quartier eine hohe Wohnqualität auf der den Straßen abgewandten Gebäudeseiten vermittelt. Lediglich entlang der Wilhelm-Kraut-Straße befindet sich im Innenbereich eine durchgängige Bebauung mit bis heute überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, früher als Nebengebäude zu der prägenden straßenbegleitenden Wohnbebauung sowie Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss, errichtet, welche heute überwiegend leer stehen. Die Erschließung der im Innenbereich befindlichen Gebäude, erfolgt über schmale Erschließungswege nach altem Württembergischen Recht als sogenannter gemeinschaftlicher privater Hofraum.

Durch die Wilhelm-Kraut-Straße ist das Plangebiet optimal an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hinzu kommt die sehr zentrale Lage mit wenigen Gehminuten bis zur Kernstadt (Fußgängerzone).

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können im Sinne einer Nachverdichtung weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum in Kernstadtlage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf v.a. an innenstadtnahen Wohnraum decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert.

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

Der Aufstellungsbeschluss ‚Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße‘ aus dem Jahr 2015 wurde mit der Zielsetzung gefasst, die Erweiterungsmöglichkeiten einer ortsansässigen Firma am angestammten Firmensitz Wilhelm-Kraut-Straße 34/1 Werkstattgebäude Wilhelm-Kraut-Straße 30/1 und 34/1 zu ermöglichen. Für das Stadtquartier zwischen der Wilhelm-Kraut-Straße und der Ebertstraße sollte hierbei im Wege der Nachverdichtung eine insgesamt städtebaulich verträgliche Bebaubarkeit und Nutzung südlichen Gesamtquartiers festgesetzt werden, die der bestehenden Erschließungssituation im Quartiersinneren gerecht wird. Die ursprünglich angedachte Firmenerweiterung am Standort unter Einbezug und Neuordnung der inneren Hofflächen wurde nunmehr aufgegeben. Stattdessen verlagert die Firma ihren traditionellen Firmensitz in ein bestehendes Gewerbegebiet in Balingen. Die Umsiedlung wurde vor dem Hintergrund der Entflechtung von Gemengelagen mit ELR-Mitteln gefördert. Der neue Standort bietet der Firma zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten. In diesem Zuge wurde nunmehr der ursprüngliche Geltungsbereich verkleinert. Die westlichen Grundstücke sind bebaut und bedürfen keiner städtebaulichen Neuordnung.

Nachdem der Firmensitz verlagert und die gewerbegebietstypische Nutzung an der Wilhelm-Kraut-Straße entfällt, soll das innerstädtische Areal einer gebietstypischen und gebietsverträglichen Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Die gewachsene Gemengelage mit schwieriger, privater Erschließungssituation kann aufgelöst werden.

Die Innenbereiche mit Werkstattgebäuden und zugehörigen Hofflächen werden nun frei. Die bestehenden Gebäude sind überwiegend leerstehend und in sehr schlechtem baulichen Zustand. Die alten Wohn- und Geschäftsgebäude Wilhelm-Kraut-Straße 30/1, 34/1, 36, 38, 40 sollen daher abgebrochen und neu bebaut werden.

Die Stadt Balingen beabsichtigt eine Neustrukturierung des Plangebietes. Um das innerstädtische Quartier im Wege der Nachverdichtung verträglich entwickeln zu können, wur-

den Untersuchungen für das gesamte Plangebiet in Auftrag gegeben In diesem Zusammenhang wurden unterschiedliche städtebauliche Varianten erstellt.

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung zur möglichen Nachverdichtung am zentralen Standort, wurden unterschiedliche Möglichkeiten einer Nachverdichtung u.a. im großzügigen Innenbereich unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen des Gesamtquartiers und im Kontext der Innenstadtlage untersucht bzw. aufgezeigt. Die städtebauliche Konzeption vom Oktober 2019 bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit der Planungsabsicht des neuen Grundstückseigentümers, mehrere Gebäude zu entwickeln (Abriss und Neubau), besteht die Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, gerade auch im Hinblick auf die Verbesserung der Grundlagen für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten sowie unter Würdigung der Bedeutung/ Gestaltung der jeweiligen Straßenzüge.

Über den Bebauungsplan soll das zukünftig mögliche Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt werden. Damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt, werden gestalterische Details zur Wahrung des Stadtbildes und des Straßencharakters festgesetzt. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen können somit geschaffen werden und das Quartier erfährt eine nachhaltige Aufwertung.

Der Bebauungsplan ‚Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße` wird in zwei Teilbereiche unterteilt und somit in zwei Schritten realisiert. Das Plangebiet wird als Teilbereich 1 eines größer gefassten Planbereiches entwickelt. Teilbereich 2 schließt direkt im Norden an den Teilbereich 1 an und endet an der Spitalstraße. Die Bebauung für den Teilbereich 2 ist noch nicht hinreichend konkretisiert und wird in einem späteren Verfahren ‚Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße – Teilbereich 2` umgesetzt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“ für die Kernstadt Balingen wurde am 24. November 2020 im Gemeinderat einstimmig verabschiedet. Mit dem Gemeinderatsbeschluss erhält das Entwicklungskonzept der Kernstadt die Verbindlichkeit eines informellen Planungsinstruments. Die dargestellten Leitziele, Entwicklungsschwerpunkte und impulsgebenden Zukunftsprojekte sind zukünftig bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen Fachplanungen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan und das Investorenkonzept stehen hierbei im Einklang mit den Zielen des vom Gemeinderat beschlossenen ISEK und dienen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand sowie der Schaffung von neuem, zusätzlichen Wohnraum in der Balinger Innenstadt.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 28.04.2015 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße“ gemäß § 2 BauGB gefasst. Die Aufstellung erfolgte nach damals gültiger Rechtsgrundlage. Im Zuge der Novellierungen des BauGB sowie der BauNVO wird auf die aktuelle Rechtsgrundlage umgestellt. Mit der Umstellung kann das Ziel der Entwicklung und Realisierung eines Urbanen Gebietes in Innenstadtlage umgesetzt werden. Im Zuge der nunmehr bereits erfolgten baulichen Tätigkeiten im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, wurde der ursprüngliche Geltungsbereich verkleinert.

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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

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 § 10a Abs.1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

4 Regionalplan

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

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für ein Mischgebiet aus. Der westliche Teilbereich entlang der Ebertstraße grenzt an

die Ausweisung von Vorrangflächen (schwarz-gerastert) für Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Zentralörtlicher Versorgungskern).

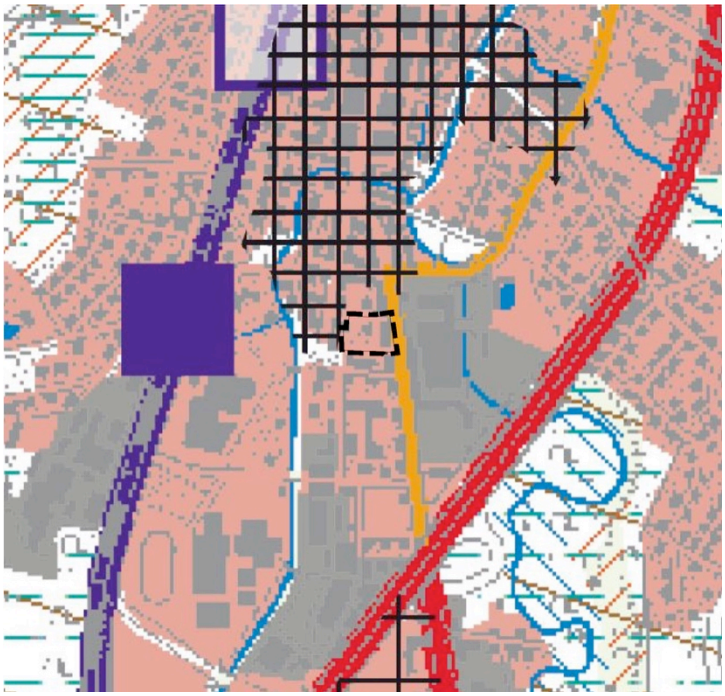

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Mischbauflächen dar. Das Entwicklungsgebot aus dem FNP ist erfüllt. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

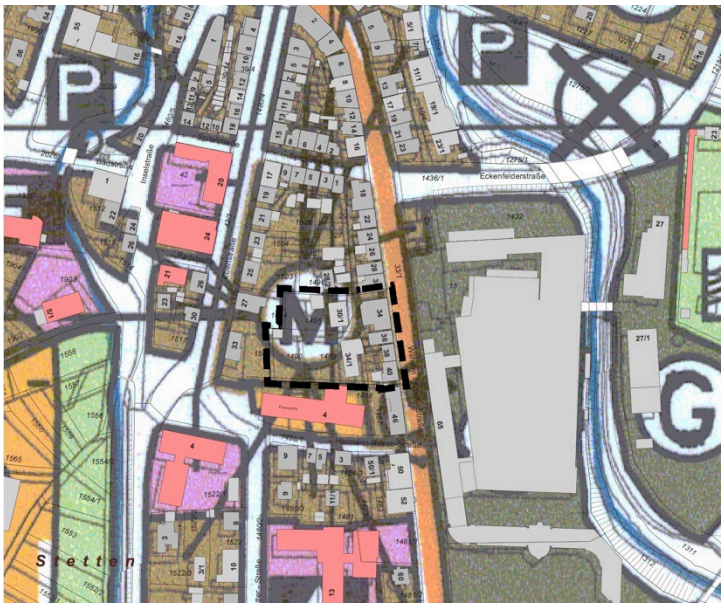

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan wird der in den letzten Jahren begonnene Prozess fortgeführt, für die bestehenden Innenstadtquartiere über qualifizierte Bebauungspläne eine geordnete Weiterentwicklung sicherzustellen, welche gerade im Zusammenhang mit geplanten Sanierungen und Neubebauungen der oftmals sanierungsbedürftigen Altbebauung geboten erscheint.

Das zur qualifizierten Überplanung anstehende Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 18.03.2006, der für die gesamte Innenstadt die zulässige Art der baulichen Nutzung definiert. Der zur Überplanung anstehende Bereich ‚Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße-Teilbereich 1‘ ist als Mischgebiet ausgewiesen. Dieser Planungsgrundsatz wird weitergeführt und entsprechend in den qualifizierten Bebauungsplan in Form eines Urbanen Gebietes übernommen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen“ in der aktuellen Fassung vom 16.07.2008.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich der qualifizierte Bebauungsplan ‚Wilhelm-Kraut-/ Ebert-/ Spitalstraße mit Rechtskraft 22.09.2011 an. Nach Süden gilt der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Wilhelm-Kraut-Straße/ Hermann-Hesse-Straße‘ mit Rechtskraft 30.09.2000.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 BImSchG zu beachten sind.

7.2 Ermittlung der Planauswirkung

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche in südlicher Innenstadtrandlage.

Derzeit befinden sich auf der Fläche entlang der Straßenzüge 2- bis 4-geschossige Gebäude. Im inneren Plangebiet befinden sich zwei gewerblich genutzte Gebäude sowie Garagengebäude. Die unbebauten Bereiche der Flst. 1489 und 1495 werden derzeit als Gärten (mit wenigen kleinen Obstbäumen) oder Zufahrt bzw. Parkplatz genutzt. Für die Umsetzung der Planung werden die inneren Gebäude sowie teilweise Gebäude entlang der Wilhelm-Kraut-Straße abgerissen, bestehende 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.

7.2.1 Bestandbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden / Fläche	
Bestand	Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage ALK/ALB vor. Auf den bisher unbebauten Flächen ist aufgrund der intensiven Nutzung von einer geringen Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Auf bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die örtlichen Bodenfunktionen von **geringer Bedeutung.** Durch die Planung (Tiefgaragen) gehen die Bodenfunktionen auf nahezu der gesamten Fläche verloren. Die negativen Folgen können durch Dachbegrünung vermindert werden. Es bestehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen.**
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird aus jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL) und ist von hoher Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet aufgrund der Vorbelastung von **geringer Bedeutung.** Auf versiegelten Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Maßnahmen zur Dachbegrünung und Ableitung des Niederschlagswassers mindern Auswirkungen. Es bestehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen.**
Klima / Luft	
Bestand	Das Plangebiet kann dem Stadtklimatoptyp zugeordnet werden. Die Gartenfreiflächen besitzen in geringem Umfang kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsimmissionen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.** Mittels Festsetzungen im B-Plan (Dachbegrünung, Pflanzgebote) können Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden. Es bestehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen.**
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Es handelt sich um überformte Flächen mit Reststrukturen wertgebender Elemente (Gartenflächen).
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.** Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Pflanzgeboten bestehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen.**
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Die versiegelten Flächen des Plangebiets sind ohne, die Gartenflächen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Im Wirkraum des Vorhabens konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die biologische Vielfalt ist als gering einzuschätzen. Räume des Biotopverbunds werden nicht tangiert.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope/biologische Vielfalt ist das Plangebiet von **geringer Bedeutung.** Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungszeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit, umweltschonende Beleuchtung) bestehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen.**
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Immissionen der Wilhelm-Kraut-Straße vorbelastet. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen. Östlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.** Die Möglichkeiten zur Eindämmung des Konfliktpotentials bestehen in der Anbringung von passivem Lärmschutz. Die bestehende Gemengelage, als Mischgebiet mit Wohnen und Arbeiten entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, wird mit dem Bebauungsplan weitergeführt. Die Orientierungswerte der TA-Lärm sind einzu-

	halten und im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen. Sollten schalltechnische Anforderungen überschritten werden, so sind Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen vorzusehen. **Erhebliche Beeinträchtigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.**
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von **geringer Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.**

7.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

7.2.4 Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan des Planungsbüros Pustal Landschaftsökologie und Planung mit Stand vom 09.02.2021 zum geplanten Bauvorhaben wurden keine Vorkommen oder Hinweise streng geschützter Arten bzw. Artengruppen im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesen.

Das Gebiet ist aufgrund der Lage und Ausstattung von artenschutzrechtlich geringer Relevanz, für streng geschützte Arten bzw. Artengruppen geeignete Lebensraumstrukturen sind nicht vorhanden.

Bei Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden. Diese sind unter den Hinweisen des Bebauungsplans.

8 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

8.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird einseitig von der Wilhelm-Kraut-Straße begrenzt, welche als Hauptverkehrsstraße die südliche Erschließung in die Innenstadt übernimmt.

Das Plangebiet ist den Lärmeinwirkungen der bestehenden Wilhelm-Kraut-Straße ausgesetzt und somit vorbelastet.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des Verkehrs der Wilhelm-Kraut-Straße auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom Mai 2021 vor.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung. Siehe unter Begründung Ziff. 10.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.2 Gewerbelärm

Technologieunternehmen östlich Wilhelm-Kraut-Straße angrenzendes GE

Das Plangebiet grenzt westlich der Wilhelm-Kraut-Straße an Gewerbegrundstücke an. Diese sind im rechtswirksamen FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiterreichende planungsrechtliche Festsetzungen bzw. ein Bebauungsplan zu den angrenzenden gewerblichen Flächen bestehen zurzeit nicht.

Auf den gewerblichen Flächen ist ein (seit nunmehr über einem Jahrhundert ortsansässiges) Technologieunternehmen (Bizerba SE & Co. KG) mit Konzernzentrale und Hauptproduktionsstandort angesiedelt. Am Standort werden u.a. Wäge- und Kommunikationstechnik für Handel und Handwerk, statische und dynamische Wäge- und Informationstechnik für die Industrie, Software für e-Managementsysteme sowie Logistik-, Preis- und Warenkennzeichnungssysteme produziert. Direkt gegenüber des Plangebietes (gegenüber der Bestandsbebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße), befindet sich ein 4-geschossiges Verwaltungsgebäude des Unternehmens sowie nördlich davon eine von der Wilhelm-Kraut-Straße abgerückte Anlieferungszone zu den rückwärtigen Produktionshallen.

Die bestehende Gemengelage, als Mischgebiet bzw. als festgesetztes Urbanes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, wird mit dem Bebauungsplan weitergeführt. Dem Trennungsgrundsatz (Ausweisung unterschiedlich immissionsempfindlicher Baugebiete, Gliederung schutzbedürftiger Nutzung – Gewerbelärm) wird weiterhin Rechnung getragen. Das Maß der zulässigen Schallabstrahlung des Gewerbegebietes orientiert sich somit weiterhin an der bestehenden benachbarten Bebauung. Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind nicht bekannt.

9 Erschließung des Bebauungsplangebietes

9.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wilhelm-Kraut-Straße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

9.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der im Innenbereich befindlichen Gebäude erfolgt von der Wilhelm-Kraut-Straße über einen Erschließungsweg (private Verkehrsfläche) nach altem Württembergischen Recht als sogenannter gemeinschaftlicher Hofraum (Grundstück, Flst.Nr. 28/1). Der

Erschließungsweg ist Teilbereich einer rückwärtigen inneren Erschließung, welche sich weiter nach Norden erstreckt und nord-westlich in einen weiteren Hofraum (Grundstück, Flst.Nr. 28/3) anschließt. Diese rein privatrechtlich organisierten Erschließungsflächen sind derzeit adäquat nur mit Pkw befahrbar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die diffuse rückwärtige Erschließungssituation innerhalb des Geltungsbereiches aufgelöst. Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers (Eigentümergemeinschaft).

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Das Plangebiet ist an ein Mischwassersystem 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.

10 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

10.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Für den Bereich „Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße – Teilbereich 1“ in Balingen werden, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung des im südlichen Innenstadteingangs gelegenen gemischt genutzten Gebietes unter Berücksichtigung der Belange des mittelständischen Gewerbes und des Wohnens zu ordnen und die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung qualifiziert festzulegen. Über das Bebauungsplanverfahren sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung und Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort geschaffen werden, so dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung in integrierter Lage gewährleistet werden kann. Durch die innerstädtische Lage und den großzügigen blockinneren Freiflächen, ist das Areal sehr gut für eine mehrgeschossige Bebauung geeignet. Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert.

Konzeptionelle, städtebauliche Entwurfsidee für den gesamten Quartiersblock ist die Wahrung der äußeren Kubatur und Charakteristik des Blockes. Neubauten sollen sich in Höhe und Dachform in den Bestand entlang der Straßenzüge einfügen und somit das historische Ortsbild entlang der Innenstadteingänge erhalten und fortführen. Der großzügige Blockinnenbereich soll maßvoll unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Freiraumqualitäten nachverdichtet werden. In städtebaulichen Studien wurden hierzu unterschiedliche Entwurfsvarianten erarbeitet, diskutiert und abgewogen. Die städtebauliche Entwurfsvariante 1 vom 03.08.2017 bildete hierbei die Grundlage für weitere konkretisierende Planungen.

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf – Variante 1 vom 03.08.2017 (Wick und Partner, Stuttgart)

Grundlage des Bebauungsplanes ist der überarbeitete städtebauliche Entwurf auf Basis des eingereichten Baugesuchkonzeptes.

Abbildung 5: überarbeitetes städtebauliches Konzept -Baugesuch

Das städtebauliche Konzept sieht eine zusammenhängende Bebauung von zwei Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Satteldach entlang der Wilhelm-Kraut-Straße sowie eine Nachverdichtung mit drei Einzelgebäuden mit gegrüntem Flachdach im Quartiersinneren vor. Die geplante Bebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße fügt sich mit seinen geplanten drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss in Höhe und Kubatur in den Straßenzug sowie seine Umgebung ein und entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die Gebäude im Quartiersinneren sehen eine 3-geschossige Bebauung mit einem dreiseitig zurückgesetzten Staffelgeschoss vor. Die Ausführung der inneren Neubauten mit Flachdach ermöglicht eine städtebaulich maßvolle und

wirtschaftliche Nachverdichtung ohne gegenseitige Verschattungen durch überhohe Satteldächer. Die inneren Gebäude gruppieren sich um kleine grüne Innenhöfe.
Die notwenigen Stellplätze werden in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, welche über eine Zufahrtsrampe in einem Neubau entlang der Wilhelm-Kraut-Straße angefahren wird. Notwenige Anlieferungen, Be- und Entladen sowie Wartungs- und Rettungszufahren können über die bestehende gemeinschaftliche Hofzufahrt (Baden-Württembergisches Hofrecht) erfolgen. Zusätzlich werden in kleinem Umfang ebenerdige Stellplätze im Quartiersinnern vorgesehen.

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

10.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

Das Plangebiet grenzt direkt an dem im Regionalplan dargestellten Zentralörtlichen Versorgungskern an. Zur Nachverdichtung und somit Stärkung und Belebung der Innenstadt sowie der direkten Innenstadtrandlage wird zur Gewährleistung einer Durchmischung der Nutzung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ das Gesamtgebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind in Anwendung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017), Einzelhandelsbetriebe nur für bestimmte Branchen und Sortimente zulässig. So sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente laut Festsetzung zulässig. Dies entspricht auch den vorhandenen Nutzungsstrukturen entlang der Eberstraße (außerhalb direkt angrenzend an den Geltungsbereich) sowie der Wilhelm-Kraut-Straße. Die zulässigen Nutzungen tragen zu einem belebten und funktionierenden Quartier in direkter Innenstandrandlage bei. Somit sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, welche die Einzelhandelszentralität der Innenstadt und der Ortsteile schwächen könnten. Aufgrund der direkten Innenstadtrandlage können innenstadtbedeutsame Randsortimente ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur weiteren konkreten Umsetzung der Ziele der Einzelhandelskonzeption sind Einzelhandelsbetriebe nur entlang der belebten Wilhelm-Kraut-Straße zugelassen. Im Inneren des Plangebietes werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im Plangebiet soll konzeptionell der Kundenverkehr nur entlang des belebten Straßenzuges erfolgen. Aus diesem Grund wird in präsenter Lage straßenseitig Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die inneren Bereiche sollen von Verkehr sowie übermäßigem Kundenverkehr frei gehalten werden, um in Innenstadtlage attraktiven Wohn- und Arbeitsraum mit Rückzugsorten für die Bewohner und Arbeitenden im Quartier zu schaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige, innerstädtische Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten

entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht somit den Entwicklungszielen des Gebietes. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen sind negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehrn, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Der vorgesehene Ausschluss der Fremdwerbung versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des Charakters am Innenstadteingang. Werbeanlagen prägen das Ort- bzw. Stadtbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte gewerbliche Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann.

Die Beschränkung auf Fremdwerbung trägt dem städtebaulichen Umstand Rechnung, dass in dem Gebiet auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können, die durch Werbung unmittelbar vor Ort auf die Stätte ihrer Leistung aufmerksam machen können. Die lediglich „passive“ gewerbliche Nutzung allein durch Aufstellung von Werbeanlagen trägt demgegenüber nicht zur Zielerreichung bei. Im Gegenteil: Sie befördert das Risiko, dass eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen entsteht, weil ein originäres Interesse des Aufstellers am Standort und dessen städtebaulichem Charakter gerade mangels eigenen Vorortseins nicht besteht. Durch die Differenzierung zwischen Fremdwerbung und Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und den isolierten Ausschluss der Fremdwerbung wird dabei gewährleistet, dass die Interessen der ortsansässigen Betriebe im Rahmen einer ausdifferenzierteren Regelung in angemessener Art und Weise berücksichtigt werden können. Zudem bleiben den Betreibern der Fremdwerbeanlagen ausreichende Möglichkeiten gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Fremdwerbeanlagen aufzustellen.

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

Das innerstädtische Areal soll mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes einer gebietstypischen und gebietsverträglichen Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können im Sinne einer Nachverdichtung weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum in Kernstadtlage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf v.a. an innenstadtnahen Wohnraum decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Urbanen Gebiet MU2 wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO für Urbane Gebiete zulässt, sichert eine Durchgrünung in diesen Bereich und entspricht den umliegenden Bebauungen. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.
Im Urbanen Gebiet MU1 wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der verdichteten Bauweise auf kleineren Grundstücken entlang der Wilhelm-Kraut-Straße.

Für die im Quartier geplanten Tiefgaragen wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zugelassen, wenn diese mit min. 60 cm Erdüberdeckung ausgeführt werden. Der Bau einer Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Da dadurch die betreffenden Baufelder in größerem Umfang unterbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 1, 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung bzw. der vorhandenen Erschließungsstraßen. Davon darf nach oben und unten jeweils 0,2 m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in den Verlauf der Erschließungsräume sowie in die Geländesituation einordnen und eingefügt werden können und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

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

Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen und Geschossflächenzahlen innerhalb des Plangebietes entsprechen der gewünschten innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Maßstäblichkeit der angrenzenden städtebaulichen Räume.

Entlang der Wilhelm-Kraut-Straße sind Gebäude im MU1 mit Satteldachausführung mit einer Traufhöhe von maximal 10,4 m und einer maximalen Firsthöhe von 15,6 m zulässig. Dies ermöglicht entlang der Straße bis zu 4-geschossige zum Straßenraum traufständige Gebäude. Das Stadtquartier zwischen Wilhelm-Kraut-Straße, Hermann-Hesse-Straße, Ebertstraße und Spitalstraße ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung mit überwiegend 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Die Dachlandschaft ist vorwiegend von Satteldächern beherrscht, die traufständig zum Straßenraum angeordnet sind. An der Wilhelm-

Kraut-Straße, Ecke Spitalstraße wurde Ende der 90er Jahre ein insgesamt viergeschossiges Wohn- und Bürogebäude errichtet. Das Gebäude ist maßstabsgebend hinsichtlich der zu erwartenden Umgestaltungen - Sanierung der alten Bausubstanz sowie Neubebauung an der Wilhelm-Kraut-Straße als Hauptzufahrtsstraße in die Balinger Innenstadt. Dieses Maß der baulichen Nutzung findet im Gebäude „Pfeffermühle“ ihre Fortsetzung. An der Hermann-Hesse-Straße wurde im Jahr 2001 über einen qualifizierten Bebauungsplan die Errichtung eines ebenfalls viergeschossigen Neubaus für das Finanzamt Balingen ermöglicht, welcher den südlichen Abschluss des Stadtquartiers darstellt. Diese Bebauung findet auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Ebertstraße 33 eine Fortsetzung. Die neue Bebauung fügt sich somit in Höhe und Kubatur in seine städtebauliche Umgebung ein und formuliert eine klare Raumkante entlang der Straße.

Im MU2 ist eine 3-geschossige Bebauung plus einem Staffelgeschoss (GH1 max. 10,4 m, GH2 max. 12,6 m) als Dachgeschoss im Rahmen der Nachnutzung und Nachverdichtung des Quartiersinnern möglich. Die Dächer der Gebäude im MU2 sind jeweils als begrünte Flachdächer herzustellen. Die Flächen des möglichen Staffel-Dachgeschosses sind auf die GFZ anzurechnen, um die im Quartiersinnern entstehenden Gebäude in ihrer Kubatur zu reglementieren. Die Gebäude stufen sich zu den Bestandsgebäuden sowie den Neubauten entlang der Wilhelm-Kraut-Straße in ihrer Höhe ab ein. Zusammen mit der überbaubaren Fläche fügen sich diese möglichen Gebäude somit in die Umgebung ein.

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

Die maximale Gebäudehöhe GH2 –Staffelgeschoss als Dachgeschoss bei Flachdächern bzw. max. Firsthöhe bei Satteldächern, ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

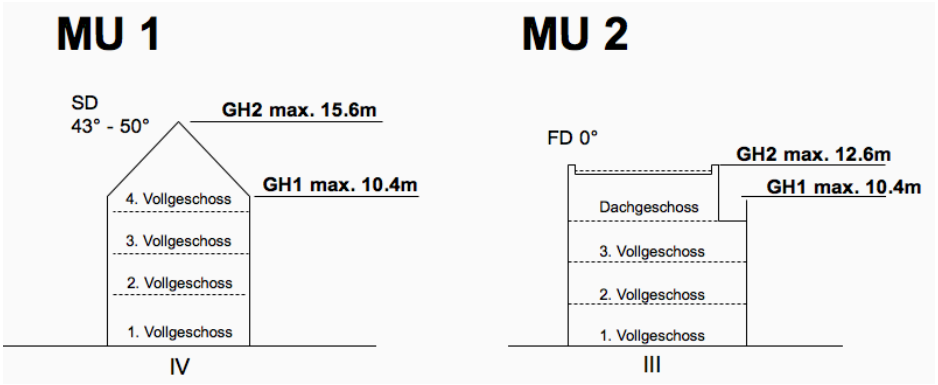

Abbildung 6: Schemadarstellung Gebäudehöhen

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung einer Geschossflächenzahl von 2,6 im MU1 und 1,6 im MU2 in Verbindung mit der GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung das Plangebiet in seine Umgebung anzubinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur (im Plangebiet reduzierte Grundflächenzahl) und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen (ver-

bunden mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche) für ein qualitätvolles Umfeld zu ermöglichen.

In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in Innenstadtlage gewährleistet. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen können geschaffen werden. Das Gesamtquartier erfährt somit eine nachhaltige Aufwertung.

10.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichnet.
Die Festsetzung der Baulinien orientiert sich an den Bestandsgebäuden entlang der Wilhelm-Kraut-Straße. Das charakteristische Straßenbild, mit direkt zur Straße hin orientierten Gebäuden entlang des Innenstadteingang, wird gesichert.
Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich zum einen am Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Konzeption. Sie sichert das städtebauliche Ziel einer offenen und lockeren Einzelhausbebauung im Inneren des Plangebietes. Mit der Festsetzung einzelner Baufenster sollen in stadträumlicher Struktur adäquate Freiräume gesichert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die Baufenster daher relativ eng gefasst.

Im Plangebiet ist die Bauweise entlang der Wilhelm-Kraut-Straße als geschlossene, im weiteren gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgelegt. Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden, bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen. Die vorhandene Charakteristik der Straßenräume wird erhalten und weitergeführt.

10.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit Erdüberdeckungen

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe und Anzahl begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Müll- sowie notwendige Fahrradabstellanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind jedoch in ihrer Höhe reglementiert. Dies ermöglicht eine adäquate Nutzung des Grundstückes v.a. im Hinblick auf ebenerdig zugängliche Fahrradabstellanlagen ohne diese optisch dominierend im Freiraum in Erscheinung treten zu lassen.

Stellplätze innerhalb des Quartiers sollen, wenn möglich überwiegend in Untergeschossen (Tiefgaragen) untergebracht werden, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungs- und aufenthaltsnahen Freiraum nutzen zu können. Daher sind oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Somit wird eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume gesichert. Innerhalb der Baufelder werden die ebenerdigen Nutzungen dem Arbeiten und Wohnen vorenthalten und nicht durch Parkierung belegt. Ein einheitliches und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Freiräume innerhalb des Quartiers werden gesichert. Die festgeschriebenen Mindest-Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen mindert zudem den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

Ebenerdige, offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den festgesetzten Flächen zulässig. Grund dieser Festsetzung ist neben der Zulässigkeit von ebenerdigen Behindertenstellplätzen und Besucherstellplätzen auch Kurzzeitparkern für gewerbliche Nutzungen im Quartier oberirdische Stellplätze anzubieten zu können, wobei diese als Zielsetzung einer qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume im Quartier, ebenfalls vorzugsweise in Untergeschossen untergebracht werden sollten. Da dies nicht immer sinnvoll bzw. praktikabel ist, kann die Herstellung dieser Stellplätze daher oberirdisch erfolgen.

10.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche - Hofraum

Zur Erschließung der rückwärtigen privaten Grundstücke sowie der inneren Grundstücke wird die bestehende Hofzufahrt als Teilfläche des nach altem Württembergischen Recht als sogenannter gemeinschaftlicher Hofraum bezeichnet, als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient ausschließlich der Erschließung der dort angrenzenden Bebauung durch dessen Anlieger, deren Besucher sowie der notwendigen Nutzung durch zuständige Ver- und Entsorger.
Da die Flächen ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen, sind die Voraussetzungen dafür gegeben.

Bereiche für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es den Verkehr mit seinen Zufahrten im Quartier zu ordnen. Mögliche Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sollen nur an wenigen festgesetzten Stellen erfolgen, um diese im Quartier zu bündeln.

10.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt bzw. belastet.

Zur Sicherung des bestehenden Mischwasserkanals wird ein Leitungsrecht Lr1 innerhalb der privaten Verkehrsfläche zugunsten der Stadt Balingen festgesetzt. Die betreffende Fläche muss für etwaige Wartungs- und Unterhaltsarbeiten begangen bzw. befahren werden können. Des Weiteren wird die Fläche mit einem Leitungsrecht Lr2 zugunsten der angrenzenden Grundstücke belastet, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneurern einer geplanten Fernwärmeleitung.

Es werden entsprechende Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Balingen sowie der angrenzenden Anlieger und deren Besucher belastet. Im rückwärtigen Innenhofbereich befinden sich Stellplätze, welche u.a. für die gewerblichen Einheiten entlang der Wilhelm-Kraut-Straße angefahren und genutzt werden.

10.8 Pflanzgebote

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

Zur grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung im Verhältnis zur bebauten Fläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen redu-

zieren. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf den Privatgrundstücken, dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Strukturreichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung der Gebäudeplanung in die umliegenden, vorhandenen, grünen Hofinnenbereiche und somit in das Ortsbild. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt.

Dem Bebauungsplan ist eine Liste von standortheimischen Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat.

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind neben der Gestaltung der Vorgartenzonen durchgängig gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind daher nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

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

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

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständerung 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.

10.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf die geplante Bebauung ermittelt. Die Beurteilung der Lärmsituation im Planungsgebiet erfolgte nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - [1].

Das Plangebiet ist gegen Verkehrslärm der angrenzenden Wilhelm-Kraut-Straße ausreichend zu schützen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommen, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für die geplante Bebauung die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [2] (passiver Schallschutz) ausgewiesen. Die einzelnen Lärmpegelbereichszuordnungen (freie Schallausbreitung) sind im Planteil in den einzelnen Baufenstern eingetragen.

Zur Veranschaulichung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs zum Prognosehorizont 2030 wurden im Gutachten Isophonenpläne für das unbebaute Planungsgebiet, daraufhin Gebäudelärmkarten erstellt und Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Im Gutachten wurden die Lärmeinwirkungen der Wilhelm-Kraut-Straße in den Zeitbereichen tags und nachts untersucht. Im Ergebnis sind Überschreitungen der aus der TA-Lärm abgeleiteten schalltechnischen Orientierungswerte für Urbane Gebiete (tags: 63 dB(A), nachts 45 dB(A)) im östlichen Teil des Planungsgebiets zu erwarten. Entsprechend wird auch der bezüglich der Notwendigkeit von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen kritische Beurteilungspegel nachts von 50 dB(A) nachts im östlichen Teil des Planungsgebiets überschritten.

Im Bebauungsplan-Anhang Plan 2113-03 sind die Lärmpegelbereiche zur Ausweisung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 [2] für das unbebaute Planungsgebiet dargestellt. Der Maßgebliche Außenlärmpegel für Nutzungen mit Schutzbedürfnis im Zeitbereich tags (zum Beispiel Büros) wird durch die Erhöhung des Beurteilungspegels tags um 3 dB(A) gebildet. Bei Wohnnutzungen ist ein besonderer Schutz der Nachtruhe erforderlich, so dass sich der Maßgebliche Außenlärmpegel aus den Lärmeinwirkungen nachts ableitet. Der Maßgebliche Außenlärmpegel wird durch die Erhöhung des Beurteilungspegels nachts um 13 dB(A) gebildet. Die Lärmeinwirkungen erfordern im Nahbereich der Wilhelm-Kraut-Straße maximal die Zuordnung des Lärmpegelbereichs V.

Im Gutachten wurde ebenfalls das Plangebiet mit städtebaulicher Neubebauung betrachtet und untersucht. Die Gebäudelärmkarten des Gutachtens (im Plan 2113-04) veranschauli-

chen, die Lärmpegelbereiche an den einzelnen Fassaden in der ungünstigsten Geschosslage. Die viergeschossige Bebauung stellt einen Bauriegel entlang der Wilhelm-Kraut-Straße dar, der die westlich davon geplanten Gebäude abschirmt. Somit wären keine besonderen Anforderungen an die rückwärtigen Gebäude zu stellen (Zuordnung LPB III).

Keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei Wohnnutzungen sind im Lärmpegelbereich III erforderlich, jedoch sind ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Einhaltung der Anforderungen an Lärmpegelbereich IV ist ein gewisser Mehraufwand erforderlich. Ein deutlicher Mehraufwand ist zur Erfüllung der Anforderungen an Lärmpegelbereich V notwendig.

Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ermöglicht einen kontinuierlichen, aus hygienischen Gründen notwendigen Luftaustausch ohne die Fenster öffnen zu müssen. Neben dem gegenüber gekippten oder geöffneten Fenstern erhöhten Schallschutz bietet die fensterunabhängige Lüftung einen zugluftfreien Luftwechsel, gegebenenfalls mit Wärmerückgewinnung.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation in den Wohnräumen an der stark belasteten Ostfassade der Randbebauung der Wilhelm-Kraut-Straße wird eine geeignete Grundrissgestaltung mit einer von den Straßen abgewandten Orientierung der Wohnräume empfohlen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [2] ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen verwiesen. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom Mai 2021 vor. Dieses kann bei der Stadt Balingen im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Satteldächer entlang der Wilhelm-Kraut-Straße und als Flachdächer im Quartiersinnern zu errichten sind. In der Umgebung existieren bereits neben der mit Satteldach geprägten Ortslage Flachdächer. Diese Dachformen sind daher in dieser Ortslage verträglich und fügen sich in den Bestand ein.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder. So sind auch die in Balingen beziehungsweise im süddeutschen Raum bei der bestehenden Bebauung zur Verwendung gekommenen Materialien zur Dacheindeckung bei Satteldächern überwiegend rot bis rotbraune Ziegel. Dieses Farbspektrum soll daher auch innerhalb des Plangebietes weiterentwickelt 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.

Mit der Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten.

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 wieder und fügen sich somit ins Siedlungsbild ein. Mit einer Dachneigung bis zu 5° bei Flachdächern sind die festgesetzten Dachbegrünungen nach heutigen Standards problemlos zu realisieren.

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

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 zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist. Es wird eine Mindestdurchgrünung gewährleistet, Frei- und Spielflächen gesichert.

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind neben der Gestaltung der Vorgartenzonen durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

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

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden ebenfalls Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen. Das Plangebiet soll nicht durch wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern unzulässig. Stützmauern gegenüber Verkehrsflächen sind daher nur bis 0,4 m Höhe zulässig.

Aus Freiraumgestalterischen Gründen sind Freileitungen im Baugebiet nicht zulässig. Freileitungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein (z.B. Baumpflanzungen etc.).

Die Bestimmungen zu den Anforderungen an die Gestaltung von Standplätzen von Abfallbehältern unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet.

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit auf 1,5 festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der erwünschtem baulichen Verdichtung wäre sonst zu erwarten, dass auf den bestehenden Straßen in nicht unerheblichem Maß Parkierungsverkehr stattfinden wird.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung pro Wohnung kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da in der heutigen Zeit der Mobilität, Individualität des Einzelnen mit einer durchschnittlichen Anzahl von 1,5 bis 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.