

Begründung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen

„Frommerner Straße/ senbergstraße“ Hei-



ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2	Erfordernis der Planänderung und Ziel und Zweck der Planung/ Ausgangssituation	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Bisheriges Planungsrecht/ Flächennutzungsplan	6
4	Bebauungsplanverfahren.....	7
5	Belange des Umweltschutzes.....	8
5.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	8
5.2	Ermittlung der Planauswirkung	8
6	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet.....	11
6.1	Straßenverkehr	11
6.2	Gewerbe	11
7	Erschließung des Bebauungsplangebietes	11
7.1	Äußere Erschließung	11
7.2	Innere Erschließung.....	12
8	Inhalte der Bebauungsplanänderung	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.....	16
8.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	17
8.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder	19
8.6	Verkehrsflächen	19
8.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	19
8.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
8.9	Pflanzgebote	19
8.10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	22
8.11	Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen.....	22
8.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
9	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	24
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	24
9.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	25
9.3	Abstandsflächen	26
9.4	Stellplatzerhöhung	26
9.5	Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser	26

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn.:

Nördlicher Teilbereich: 853/12 (Gehweg Waldstetter Straße), 853/11 (teilweise, Waldstetter Straße), 1101 (teilweise, Heisenbergstraße), 1103 (teilweise, Steinbeisstraße), 1048/7 (teilweise Gehweg, Rohackerstraße), 444, 445, 445/1, 445/2 und 446.

Südlicher Teilbereich: 407, 408, 409, 410, 411, 411/1, 413, 413/1, 413/2, 414, 414/2, 415, 418, 418/1, 419 und 419/1.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,0 ha (ca. 29.900 qm).



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand des städtebaulichen Entwurfs sowie entlang der anzupassenden Straßenverkehrsflächen der Waldstetter Straße, Heisenbergstraße, Steinbeisstraße und der bestehenden Gemengelage südlich der Steinbeisstraße.

Änderung des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens

Beim Aufstellungsbeschluss wurde ein Abgrenzungsgebiet beschlossen, welches für den nördlichen Teilbereich nur die privaten Flurstücke beinhaltete. In Folge der weiteren Erschließungs- und Verkehrsplanung wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um Teilflächen der Gehwegflächen der Rohackerstraße, Waldstetter Straße sowie

Straßenflächen der Heisenberg- und Steinbeisstraße erweitert. Die Heisenbergstraße als Sammelstraße wurde damals ohne beidseitigen Gehweg hergestellt. Im Zuge der Neuordnung und neuen Quartiersplanung mit Wohnnutzung soll nunmehr ein öffentlicher Gehweg mit 1,5 m Breite entlang der Heisenbergstraße hergestellt werden. Gleichzeitig soll der öffentliche Gehweg entlang der Waldstetter Straße durchgängig auf 2,0 m verbreitert werden.

Folgende Flurstücke, Flurstücksteilbereiche sind hinzu gekommen: 853/12 (Gehweg Waldstetter Straße), 853/11 (teilweise, Waldstetter Straße), 1101 (teilweise, Heisenbergstraße), 1103 (teilweise, Steinbeisstraße), 1048/7 (teilweise Gehweg, Rohackerstraße),

2 Erfordernis der Planänderung und Ziel und Zweck der Planung/ Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Areal liegt im Stadtteil Weilstetten, unweit im Schnittpunkt der Gemarkungsgrenze mit Frommern, in Innerortslage. Es handelt sich um eine bestehende Gemengelage mit Gewerbe- und Wohnbebauung. Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches liegt das ca. 1,2 ha große Areal der ehemaligen Spedition Vögele, ein gewachsener Gewerbebestandort mit damals mehreren Hallen sowie versiegelten Hofflächen. Der Speditionsbetrieb wurde am Standort Weilstetten im Jahr 2013 eingestellt. Nach zwischenzeitlichen Untervermietungen der Hallen zu Lagerzwecken, sind diese mittlerweile vollständig abgebrochen worden. Die Flächen der ehemaligen Spedition liegen aktuell brach.

In der Vergangenheit war es aufgrund der Gemeinde- und Innerortslage immer wieder zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere im Hinblick auf die Ladezeiten und die verkehrliche Erschließung und Anbindung an den überörtlichen Verkehr gekommen. Im Laufe der über die Jahre gewachsenen Strukturen und der innerörtlich gut angebotenen Lage hat sich die Bestandsbebauung v.a. östlich entlang der Frommerner Straße und Heisenbergstraße sowie Einsteinstraße von einem gemischt genutzten Gebiet zu einem Standort mit (fast) ausnahmsloser Wohnnutzung entwickelt. Die gewerblichen Flächen zwischen der Steinbeisstraße und Einsteinstraße südlich der ehemaligen Spedition weisen heute einen typischen Mischgebietscharakter aus mehreren Wohngebäuden und Gewerbebetrieben auf. Künftige Betriebe, welche sich am Standort niederlassen wollen, müssen bereits heute durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauungen entsprechend Rücksicht ausüben, so dass das ausgewiesene Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan `Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite` bereits stark in seiner Nutzung als solches eingeschränkt ist und faktisch einem Mischgebiet entspricht.

Mit dem Wegfall der Spedition und dem Freiwerden der Flächen besteht nunmehr die Möglichkeit die weitere Entwicklung der Gemengelage zu regeln, die zulässige Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung neu zu definieren und die Bebaubarkeit des Geländes der ehemaligen Spedition Vögele zu regeln. Aufgrund der innerörtlichen Lage und Anbindung sowie der Nähe und guten Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums Buhren mit Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten bietet sich der Standort der ehemaligen Spedition als Wohnstandort an. Von Eigentümerseite der ehemaligen Spedition wurden bereits Untersuchungen durchgeführt, das Gewerbeareal im Rahmen einer Konversion einer Wohnbebauung zuzuführen. Die räumliche Anordnung der beabsichtigten Bebauung und das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen des Gesamtquartiers im Kontext der Innerortslage wurde untersucht bzw. aufgezeigt. Ein städtebaulicher Entwurf liegt vor.

Die Stadt Balingen beabsichtigt nunmehr eine Neustrukturierung des Plangebietes. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planungsabsicht des Eigentümers ein Wohnquartier zu entwickeln, besteht die Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Gewährleistung einer städte-

baulich geordneten Entwicklung gerade auch im Hinblick auf die Verbesserung der Grundlagen für innerörtliches Wohnen und Arbeiten. Die derzeit noch städtebaulich wie immissionschutzrechtlich problematische Gemengelage soll in diesem Zusammenhang aufgelöst werden.

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt momentan im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ‚Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite‘ mit Rechtskraft vom 17.06.1968. Die bisherigen Festsetzungen weisen für die westlichen Grundstücke entlang der Frommerner Straße ein Mischgebiet und für die östlichen Grundstücksflächen ein Gewerbegebiet aus. Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielvorstellungen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren und die Gemengelage aufzulösen, sollen nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt werden. Hierfür muss der Bebauungsplan ‚Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite‘ geändert werden.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel die Neuanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Die Konversion von Gewerbeflächen und gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen sind Handlungsfelder, die die Stadt Balingen erfolgreich seit Jahrzehnten bearbeitet. 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 Areal soll mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Mischgebietes einer gebietstypischen und gebietsverträglichen Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden. Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können im Sinne einer Nachverdichtung weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum in Ortslage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf v.a. an ortskernnahem Wohnraum decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert.

Städtebauliche Konzeption

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird im nördlichen Teilbereich auf der ehemaligen Fläche der Spedition ein Wohnquartier entstehen festgesetzt. Die Grundstücke der ehemaligen Spedition werden durch einen Eigentümer entwickelt. Die städtebauliche Konzeption (siehe Abbildung 2 unten) bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (geplantes WA2, WA3 und WA4).

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der Waldstetter Straße sowie in deren rückwärtigem Bereich Geschosswohnungsbau vor, welcher zur Straße hin mit drei Geschossen plus Staffeldach eine städtebauliche Raumkante bildet und sich im rückwärtigen Bereich mit drei Geschossen Richtung innerem Quartier abstaffelt. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage sowie auf offenen Stellplätzen zu den umliegenden Straßen orientiert. Südlich des Geschosswohnungsbaus werden im inneren Quartier zwei plus Staffeldach – geschossige Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. drei Einheiten vorgesehen. Die Parkierung erfolgt oberirdisch in zugeordneten Garagen/ Carports und offenen Stellplätzen zwischen den Gebäuden. Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über einen geplanten Wohnweg, welcher an die Heisenbergstraße sowie Steinbeisstraße anbindet. Innerhalb des Wohnwegs werden mindestens acht öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Nördlich wird eine fußläufige Wegeverbindung vom Wohnweg zur Waldstetter Straße über eine Treppenanlage hergestellt.

Entlang des nord-süd verlaufenden Wohnwegs spannt sich westlich in der Mitte des Quartiers ein öffentlicher zentraler Platzbereich auf, welcher Raum für nachbarschaftliche Begegnungen ermöglicht.

Die Doppel- und Reihenhäuser werden jeweils von Norden her erschlossen. Hierfür sieht der Entwurf private Gehwege zwischen den Gebäuden vor.

Die freiraumplanerische Einbindung erfolgt durch Baumpflanzungen auf privaten Flächen entlang der Waldstetter Straße und Heisenbergstraße. Innerhalb des Quartiers sind kleinere Baumpflanzungen entlang des Wohnweges und der privaten Gehwege innerhalb der jeweiligen Vorgartenzonen vorgesehen. Über Heckenpflanzungen wird das Gesamtquartier grün eingebunden.



Abbildung 2: städtebauliches Konzept mit Freiraumplanung auf den Flächen des ehemaligen Speditionsgeländes (städtebaul. Entwurf: Planquadrat Gaiser & Partner, Architekten Freiraum: Jedamzik+Partner Landschaftsarchitektur,)

Die Grundstücke des Plangebietes sind einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt (Verkehrslärm). Hier sind entsprechende bauliche (passive) Vorkehrungen zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen vorzunehmen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Bisheriges Planungsrecht/ Flächen-nutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans `Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite` in Balingen-Weilsteten mit Rechtskraft vom 17.06.1968. Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan `Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite` weisen für die westlichen Grundstücke entlang der Frommerner Straße ein Mischgebiet und für die östlichen Grundstücksflächen ein Gewerbegebiet aus. Für die umliegenden Flächen außerhalb des Änderungsbereiches weist der rechtskräftige Bebauungsplan Mischgebietsflächen aus.

Die Erschließung erfolgt jeweils von den umliegenden Straßen Frommerner Straße, Waldstetter Straße, Heisenbergstraße, Steinbeisstraße und Einsteinstraße.

Für die Mischgebietsflächen sind entlang der Frommerner Straße Baufenster mit 18 bis 19 Meter Tiefe ausgewiesen, sowie eine reduzierte GRZ von 0,4, eine reduzierte GFZ von 0,7 und eine zweigeschossige offene Bauweise mit Satteldächern festgesetzt. Für die Gewerbe-

gebietsflächen ist jeweils ein großzügiges Baufenster über die jeweilige Gewerbegebietsfläche ausgewiesen, sowie eine reduzierte GRZ von 0,6, eine reduzierte GFZ von 1,6 festgesetzt. Es sind dreigeschossige Gebäude zulässig.

FNP

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für den Geltungsbereich Mischbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen aus. Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

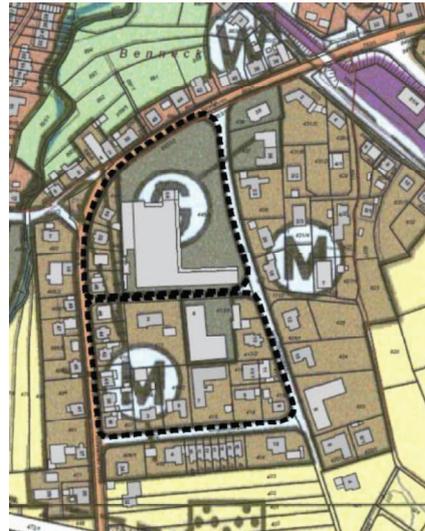


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

4 Bebauungsplanverfahren

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 Wiedernutzbarmachung von Flächen, 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 Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen sowie für die Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt mit knapp 13.680qm 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.

5 Belange des Umweltschutzes

5.1 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.

5.2 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 im Balingen Stadtteil Weilstetten.

Das Gebiet besteht aus 2 Teilbereichen, die nördlich und südlich der Steinbeisstraße liegen. Im nördlichen Teil befindet sich das Areal eines ehemaligen Speditionsbetriebs. Die Gebäude wurden bereits abgerissen, so dass sich dort derzeit eine Brachfläche befindet. Der südliche Teilbereich weist einen typischen Charakter als Mischgebiet aus einzelnen Gewerbebetrieben und mehreren Wohngebäuden auf. 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.

5.2.1 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. Das Areal der ehemaligen Spedition ist als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen, die vor allem aus dem ehemaligen Betrieb einer Firmentankstelle resultiert.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die örtlichen Bodenfunktionen von geringer Bedeutung . Durch die Planung ist aufgrund der Vorbelastung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Maßnahmen zur Dachbegrünung und Überdeckung baulicher Anlagen mindern die Einwirkungen.
Wasser	
Bestand	Ein kleiner Teilbereich im Nordosten wird von der hydrogeologischen Einheit jungquartäre Flusskiese und Sande (GWL) gebildet und ist von hoher Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Der restliche Teil liegt innerhalb der Einheit Mittel- und Unterjura und ist von geringer Wertigkeit. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete 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 Stadtklimatotyp 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) ist von einer stärkeren Durchgrünung als im Bestand auszugehen, so dass mit positiven Effekten auf das lokale Kleinklima zu rechnen ist. 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 . Mit der Realisierung eines durchgrünten Wohngebiets ist von positiven Effekten auf das Orts-/Landschaftsbild auszugehen.
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Die versiegelten Flächen des Plangebiets sind ohne, die Gartenflächen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Es ist mit dem Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. 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 Waldstetter Straße und Frommerner Straße vorbelastet. Im Süden verläuft die B 463, im Norden die Bahnlinie. Im Bereich südlich der Steinbeisstraße befindet sich ein Technik-Unternehmen für

	Spezial-Isoliergläser. Im nördlichen Teil des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags bis zu 12 dB(A) und nachts bis 14 dB(A) überschritten. Bezogen auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV besteht eine Überschreitung tags von bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A).
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. 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.

5.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Vorbelastungen ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen. Mit der Planung eines durchgrünten Wohngebiets ist mit positiven Effekten auf die Schutzgüter Klima/Luft und Orts-/Landschaftsbild zu rechnen.

5.2.3 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.

5.2.4 Artenschutz

Für den Abriss der Gebäude der Spedition Vögele wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt (Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, 10.09.2020).

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. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen können analog auch für den Bereich südlich der Steinbeisstraße übernommen werden. Sollten dort Rodungs-/ Abbruch/ Umbaumaßnahmen geplant sein, ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

5.2.5 Altlasten

Das Flst. Nr. 445/1, Gemarkung Weilstetten mit der Flächennummer 04553 „AS Spedition Vögele“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der Umnutzung des Geländes zu einer Wohnbebauung wurden Feststoff- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Eine Orientierte Altlastenerkundung auf dem Gelände der Spedition Vögele wurde im März 2016 von der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH durchgeführt. Weitere Bewertungen, Untersuchungen der Oberflächenbefestigungen sowie Erkundungen des Untergrundes auf dem Gelände erfolgten 2017, 2020 und 2021.

Die Sanierung der betreffenden Bereiche wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis durch den Grundstückseigentümer in die Wege geleitet. Eine abschließende Bewertung der Altlastensituation steht noch aus. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine Entlassung aus dem Altlastenkataster vorgesehen.

6 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

6.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist den Lärmeinwirkungen der bestehenden Straßen ausgesetzt und somit vorbelastet.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des Verkehrs der Waldstetter Straße und Frommerner Straße und umliegenden Verkehren (Bundesstraße, Bahn) auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik HEINE+JUD erarbeitet. Das Gutachten liegt als Zwischenbericht mit Stand vom 2. Juli 2021 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens sind entsprechend in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung. Siehe unter Begründung Ziff. 8.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

6.2 Gewerbe

Die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan `Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite` weist für die nördlichen und südlichen Grundstücksflächen entlang der Heisenbergstraße ein Gewerbegebiet aus.

In Bezug auf die gewerbliche Speditionsnutzung kam es in der Vergangenheit bereits aufgrund der vorhandenen Gemeinde- und Innerortslage immer wieder zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere in Hinblick auf die Ladezeiten, die verkehrliche Erschließung und Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Mit der Aufgabe der Spedition und der städtebaulichen Zielvorstellung die nunmehr frei gewordenen innerörtlichen Flächen dem dringenden Bedarf an Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die konfliktbeladene Gemengelage planungsrechtlich zu sichern wird nunmehr für die nördlichen brach liegenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet sowie für die südlich der ehemaligen Spedition gelegenen Flächen ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche des künftigen Mischgebietes weist bereits einen typischen Mischgebietscharakter aus mehreren Wohngebäuden und Gewerbebetrieben auf. Künftige Betriebe, welche sich am Standort niederlassen wollen, müssen bereits heute durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauungen entsprechend Rücksicht ausüben, so dass das im Vorgänger-Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet bereits stark in seiner Nutzung als solches eingeschränkt ist und faktisch einem Mischgebiet entspricht. Dieses soll nunmehr planungsrechtlich gesichert werden.

Dem Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe wird nunmehr Rechnung getragen werden.

7 Erschließung des Bebauungsplangebietes

7.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist jeweils über die Waldstetter Straße, Frommerner Straße, Heisenbergstraße und Steinbeisstraße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über einen Wohnweg, welcher als Mischverkehrsfläche hergestellt wird. Im Zuge der Herstellung der Erschließungsflächen werden abschließend min. 8 Stellplätze innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hergestellt. Somit stehen auch ausreichend öffentliche Stellplätze für Besucher innerhalb des Quartieres zur Verfügung.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Im neuen Wohnquartier erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird erstellt. Das Gebiet entwässert in zwei verschiedene Richtungen. Der östliche Teil schließt an die Heisenbergstraße (Frommern RÜB 2 Mühle), der westliche Teil an die Frommerner Str. (Weilstetten RÜB 14 Beutenloch) an. Aus den Kanalnetzberechnungen ergeben sich maximalen Wassermengen (Einleitungsbeschränkungen) für die Heisenbergstraße sowie Frommerner Straße. Der entsprechende Drosselabfluss ist für das Baugebiet somit auf eine maximale Einleitmenge zu begrenzen.

Aufgrund der Einleitungsbeschränkungen ist im Zuge der weiteren Planungen ein Nachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

8 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist räumlich und inhaltlich auf die Flurstücke des im Plan dargestellten Geltungsbereiches begrenzt. Aufgrund der Änderung von Erschließungsflächen, der Art der Nutzung sowie die zeichnerische Neu-Festsetzung von Baugrenzen und Nutzungsschablonen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes `Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite` durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes „Frommerner Straße/ Heisenbergstraße“ vollständig ersetzt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan `Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite` weisen für die westlichen Grundstücke entlang der Frommerner Straße ein Mischgebiet und für die östlichen Grundstücksflächen ein Gewerbegebiet aus. Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielvorstellungen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, werden nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel die Neuanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Die Konversion von Gewerbeflächen und gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen sind Handlungsfelder, die die Stadt Balingen erfolgreich seit Jahrzehnten bearbeitet. 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 Areal soll mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Mischgebietes einer gebietstypischen und gebietsverträglichen Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden. Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können im Sinne einer Nachverdichtung weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum in Ortslage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf v.a. an ortskernnahem Wohnraum decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert.

Allgemeines Wohngebiet

Die im Bebauungsplan `Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite` als Mischgebiet festgesetzten Grundstücksflächen im nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Frommerner Straße sowie im nördlichen Teilbereich als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des ehemaligen Speditionsgeländes, werden mit der Bebauungsplanänderung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Laufe der Jahre hat sich die Bestandsbebauung entlang der Frommerner Straße von einem gemischt genutzten Gebiet zu einem Wohngebiet entwickelt. In den Gebäuden entlang der Frommerner Straße findet nunmehr (fast) ausnahmslos Wohnnutzung statt, so dass ein Mischgebietscharakter faktisch nicht mehr vorliegt. Entsprechend der Zielvorstellung der Stärkung der Innenentwicklung und Entwicklung des Ortes als Wohnstandort, werden diese Flächen nunmehr als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionieren Wohnquartier bei. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgabe, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

Mischgebiet

Die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan `Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite` weist für die südlichen Grundstücksflächen entlang der Heisenbergstraße ein Gewerbegebiet aus. Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuinanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren sowie die in der Vergangenheit konfliktbeladene Gemengelage von bestehendem Wohnen und Gewerbe zu regeln, wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In Bezug auf die gewerbliche Speditionsnutzung kam es in der Vergangenheit bereits aufgrund der vorhandenen Gemeinde- und Innerortslage immer wieder zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere in Hinblick auf die Ladezeiten, die verkehrliche Erschließung und Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Mit der Aufgabe der Spedition und der städtebaulichen Zielvorstellung die nunmehr frei gewordenen innerörtlichen Flächen dem dringenden Bedarf an Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die konfliktbeladene Gemengelage planungsrechtlich zu sichern wird nunmehr für die Flächen südlich der ehemaligen Spedition ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche des künftigen Mischgebietes weist bereits einen typischen Mischgebietscharakter aus mehreren Wohngebäuden und Gewerbebetrieben auf. Künftige Betriebe, welche sich am Standort niederlassen wollen, müssen bereits heute durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauungen entsprechend Rücksicht ausüben, so dass das ausgewiesene Gewerbegebiet bereits stark in seiner Nutzung als solches eingeschränkt ist und faktisch einem Mischgebiet entspricht. Dieses soll nunmehr planungsrechtlich gesichert werden.

Das Mischgebiet soll zukünftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts-

und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

In Anwendung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige, innerörtliche Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht den Entwicklungszielen des Gebietes. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung im nördlichen Teilbereich nur schwer vereinbaren lassen. 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 Gehren, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Der vorgesehene Ausschluss der Fremdwerbung versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des innerörtlichen Charakters. Werbeanlagen prägen das Ortsbild 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.

8.2 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)

Orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze, wird im Allgemeinen Wohngebiet, die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Mit den festgesetzten 0,4 wird ebenso der Bestand entlang der Frommerner Straße gesichert. Der Bebauungsplan `Neufestsetzungen an der Frommerner

Straße/ Untere Breite` wies auch hier schon eine GRZ von 0,4 aus. Der Änderungsbebauungsplan übernimmt somit die Festsetzung aus dem Vorgänger-Bebauungsplan.

Die festgesetzte GRZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Im WA2 und WA3 darf die GRZ bei Mittelgebäuden von Hausgruppen bis 0,5 überschritten werden, um auf den teilweise sehr kleinen Mittelgrundstücken ebenfalls eine adäquate Bebauung zu ermöglichen, die mit einer GRZ von 0,4 nicht erreicht werden kann. Mit der Festsetzung von Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen entgegen. Bei der Ermittlung der GRZ bei Mittelhäusern sind die jeweils zugehörigen bzw. zugeordneten Grundstücksflächen von Garagen und Stellplätzen mit anzurechnen.

Die GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden. Dies sind z. B. Tiefgaragen mit ihren Nebenanlagen oder auch Heizungsanlagen. Der Bau einer Tiefgarage trägt z.B. erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes 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. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig, wenn diese entsprechend der Pflanzgebotsfestsetzung erdüberdeckt ausgeführt werden.

Im Mischgebiet MI wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend den Höchstwertvorschriften nach BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine adäquate Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen. Der Änderungsbebauungsplan übernimmt hierbei die Festsetzung des Vorgänger-Bebauungsplanes.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt.

Für die bestehende Bebauung entlang der Frommerner Straße im WA1 sowie die bestehenden Bebauungen im festgesetzten Mischgebiet MI ist die EFH am bestehenden Gelände bzw. der vorhandenen Erschließungsstraßen zu orientieren. Dies sichert die bereits vorhandene gewachsene Bebauungsstruktur.

Für die neu geplanten Gebäude im WA2, WA3 und WA4 ist die EFH in m ü.NN festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich hierbei am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Von der festgesetzten EFH darf nach oben und unten jeweils 0,3 m abgewichen werden. Hierbei ist für jeweilige Hausgruppen sowie Doppelhäuser als Gebäudeeinheit, eine einheitliche EFH zu wählen. 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 und innerörtlichen Nachverdichtung unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen für Flach- und Pultdächer bzw. Satteldächer ermöglichen es, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Entsprechend des Vorgänger-Bebauungsplanes werden für die (bestehende) Bebauung entlang der Frommerner Straße (WA1) künftig weiterhin zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung. Ebenfalls werden im künftigen Mischgebiet weiterhin drei Vollgeschosse zugelassen. Der Vorgänger-Bebauungsplan setzte bisher keine Gebäudehöhen fest. Mit dem Änderungsbebauungsplan werden nunmehr verlässliche Gebäudehöhen festgesetzt. In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ wird weiterhin eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in Ortstlage gewährleistet.

Für die inneren Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung zwei geschossige Gebäude mit möglichem Staffeldachgeschoss festgesetzt. Entlang der Waldstetter Straße sind bis zu drei geschossige Gebäude mit Staffeldachgeschoss entsprechend der städtebaulichen Konzeption zulässig.

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

Die maximale Gebäudehöhe GH2 (Firsthöhe, max. Höhe der baulichen Anlage, Staffelgeschoss als Dachgeschoss) ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet jeweils für das Allgemeine Wohngebiet sowie Mischgebiet eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

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 Ortstlage 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, eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung kann gewahrt werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist die Bauweise als offene **Bauweise** festgelegt. Es sind somit Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen allgemein zulässig. Die Festsetzung wird hierbei aus dem Vorgänger-Bebauungsplan übernommen und ermöglicht den Bauherren eine Flexibilität bei der Wahl der Gebäudetypologie. Zur Waldstetter Straße hin sind Gebäude mit bis zu 68,0m Länge zulässig. Dies ermöglicht eine städtebauliche Raumkante zu diesem übergeordneten Straßenraum zu entwickeln. In Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift, längere Fassaden

denabschnitte durch Rücksprünge zu gliedern, werden ortsuntypische riegelartige Bebauungen entlang der Straße vermieden. Gleichzeitig schirmt die Bebauung die inneren Bebauungen und Freiräume gegen Verkehrslärm ab und trägt somit auch zum Lärmschutz bei.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** orientiert sich zum einen am Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im WA2, WA3 und WA4 bildet die Flächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude in linearen „Baufenster“ ab. Die Ausformulierung der überbaubaren Flächen ist so gehalten, dass eine geordnete städtebauliche Struktur entsteht, gleichzeitig aber auch ausreichende Gestaltungsfreiheiten für Einzelbauvorhaben gewährleistet. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen durch Baugrenzen klar definiert.

Die Festsetzung der Baugrenzen im WA1 und MI orientiert sich zum einen am Bestand sowie am Vorgänger-Bebauungsplan. Im WA1 verläuft die Baugrenze entsprechend des Vorgänger-Bebauungsplanes parallel entlang der Frommerner Straße. Es wird ein einheitliches städtebauliches Straßenbild entlang des Straßenzuges gesichert sowie entsprechende nicht-bebaute Vorzonenbereiche von Bebauungen frei gehalten. Die rückwärtige Baugrenze ist gegenüber dem Vorgänger-Bebauungsplan von ca. 19,0 m auf 14,0 m Tiefe zurückgenommen. Die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Frommerner Straße schöpfte diese mögliche Bebauungstiefe bereits nicht aus. Die mögliche Baufenstertiefe ergab sich aus der Art der baulichen Nutzung eines damals vorgesehenen Mischgebietes, welches aber nie an diesem Standort in seiner Ausprägtheit entstanden ist. Vielmehr sind ausschließlich Wohngebäude mit einer durchschnittlichen Gebäudetiefe von 11,0 bis 11,5 m entstanden. Der Bebauungsplan setzt nunmehr für diese Flächen entsprechend ihres Charakters Wohngebietsflächen fest. Um ausreichend Grün-, Aufenthalts- und adäquate Freiflächen für attraktives Wohnen zu sichern, werden die Baufenstertiefen nunmehr auf 14,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung es Erhalts sowie der Fortentwicklung eines attraktiven Wohngebietes am Standort die Sicherung des Bestandes und gibt ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten.

Entsprechend des Vorgänger-Bebauungsplanes werden im nunmehr festgesetzten Mischgebiet die überbaubaren Flächen weiterhin mit einem großzügigen Baufenster festgesetzt. Aufgrund der differenzierten vorhandenen Gebäudetypologien im bestehenden Quartier wird hier die Flexibilität in Ausformulierung und Lage einzelner Bebauungen beibehalten. Die überbaubaren Flächen geben ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten und sichern zum Anderen den Bestand.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** wird durch Pfeile in der Plandarstellung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen sich jeweils entsprechend der städtebaulichen Konzeption längs entlang der Erschließungsstraßen anordnen bzw. orientieren. Das vorhandene städtebauliche Straßenbild entlang der Frommerner Straße mit der Ausrichtung der Gebäude parallel zu Baugrenze bzw. zum bestehenden Erschließungsraum wird mit dem Änderungsbebauungsplan weiterhin gesichert und sichert auch in Bezug der Dachlandschaft eine einheitliche Gestaltung nach außen.

8.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet differenziert festgesetzt bzw. zulässig, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern, um einen attraktiven Wohnstandort mit entsprechenden Freiflächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen, als Gebäude im WA1, WA2 und WA3 je Baugrundstück in ihrer Größe und Anzahl begrenzt. Gartenflächen werden somit von flächenmäßig überdimensionierten Nebengebäuden, v.a. auf den kleineren Grundstücken im WA2 und

WA3, frei gehalten und eine ausreichende Begrünung und Durchgrünung der Flächen gewährleistet.

Mit der Beschränkung von Nebenanlagen in den Vorzonen/ Vorgärten (innerhalb Pflanzgebotfläche Pfg1) im WA2 und WA3 werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen sowie Gemeinschafterschließungen (GrLr2) zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßen- und Erschließungsräume zu erhalten. Diese Differenzierung der zulässigen Nebenanlagen in den Vorzonen begründet sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Allgemeinen Wohngebietes.

Im WA4 ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, Nebenanlagen, als Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen verhindern. Müll- sowie notwendige Fahrradabstellanlagen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies ermöglicht eine adäquate und flexible Nutzung des Grundstückes v.a. im Hinblick auf ebenerdig zugängliche Fahrradabstellanlagen. Weitere Nebenanlagen, als Gebäude sind jedoch nicht zulässig, um durch ausreichend gemeinschaftliche Freiflächen, die Möglichkeit zum Aufbau sozialer Kontakte innerhalb des Wohnblockes anzuregen, in dem hier weiterer Raum für zum Beispiel Treffpunkte, Aufenthaltsflächen für die Bewohner geschaffen werden können und somit die gemeinschaftliche Nutzung des Wohnhofes zu fördern.

Im WA2, WA3 und WA4 sind zudem **Aufstellflächen für die temporäre Müllaufstellung** am Anholtag festgesetzt. Abfallbehälter werden vom zuständigen Entsorgungsbetrieb nur bis zu einer bestimmten Tiefe vom Grundstück abgeholt. Demnach sind die Bewohner v.a. der „inneren“ Wohngebäude (Grundstücke angrenzend an die Gemeinschaftswege) verpflichtet ihre Abfallbehälter an die Straße zu stellen. Dafür wird ein Sammelplatz für Abfallbehälter auf der festgesetzten privaten Grundstücksfläche eingerichtet. Diese Standorte dienen ausschließlich als temporäre, zentrale Sammelplätze während der Abholzeiten durch die Entsorgungsbetriebe. Die Aufstellung erfolgt somit an zentraler Stelle und verhindert das Aufstellen der Abfallbehälter auf öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen.

Um das Orts-/ Straßenbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch übermäßig in die Vorbereiche- bzw. Gartenzone (Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude) hineinragende Stellplätze/ Stellplatzbauten (**Stellplätze, Garagen**) zu stören, werden diese nur innerhalb der Baufenster bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird. Dies sichert gerade entlang der Haupteerschließungsstraßen eine städtebaulich durchgrünte, geordnete und v.a. auch übersichtliche Straßenraumsituation, welche i.V.m. dem Pflanzgebot auch einen ökologisch-klimatischen Beitrag leistet.

Um den anfallenden Stellplatzbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA4) auch unterirdisch decken zu können und die Freibereiche als Aufenthaltsflächen nutzen zu können, sind **Tiefgaragen** mit ihren Nebenräumen/ -anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb entsprechend festgesetzter Flächen zulässig. Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen von mindestens 0,6 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

8.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder

Im entsprechenden Einmündungsbereich (siehe Planeintrag) ist jeweils ein freizuhaltendes Sichtfeld zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich bzw. beim Einbiegen in den Straßenraum zu gewährleisten.

8.6 Verkehrsflächen

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete innere Erschließungssystem für die neuen Wohngebietsflächen wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnweg planungsrechtlich festgesetzt. Innerhalb der Flächen werden in der weiteren Umsetzungsplanung min. 8 öffentliche Stellplätze im Straßenraum hergestellt bzw. ausgewiesen. Besuchern des neuen Quartiers werden somit wohnungsnah Parkierungsangebote im öffentlichen Raum gestellt. Ein „Zuparken“ umliegender Bestandsstraßen wird verhindert.

Die Erschließungsflächen des geplanten Quartiersplatzes werden als Flächen mit besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz festgesetzt. Es wird eine zentrale Platzfläche entsprechend der städtebaulichen Konzeption für das Quartier geschaffen, um ausreichend Raum für hohe Aufenthalt mit Frei- und Spielflächen im neuen Quartier zu ermöglichen.

Die Heisenbergstraße verfügt über keine Gehwege. Im Zuge der Neuplanung wird daher entlang der Heisenbergstraße auf Seiten des Allgemeinen Wohngebietes ein begleitender Gehweg bis zur Einmündung in die Steinbeisstraße festgesetzt. Dies trägt der Verkehrssicherheit bei.

Der Bebauungsplan setzt Bereiche für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen fest. 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.

8.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Sicherung der Versorgung mit elektrischer Energie muss innerhalb des Plangebietes eine Trafostation erstellt werden. Hierfür sind Flächen ausgewiesen.

8.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Um eine adäquate Durchwegung und v.a. kurze Wege innerhalb des Quartiers zu ermöglichen, wird ein Geh-, und Leitungsrecht GrLr1 zugunsten der Allgemeinheit sowie für den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Um die Erschließung der privaten Grundstücke zu sichern, wird ein Geh-, und Leitungsrecht GrLr2 zugunsten der Stadt Balingen und Anlieger und deren Besucher sowie für den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

8.9 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

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

Allgemeines Pflanzgebot

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind 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. In Verbindung mit den zu Pflanzenden Bäumen und Sträuchern je unbebauter und nicht der Erschließung dienender Grundstücksfläche sichert diese Festsetzung eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sowie der Bestandsquartiere 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 Klimaänderung 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.

Einzelpflanzgebote

Die Einzelpflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvolle Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Baugebietsfläche. Sie erfüllen des Weiteren ökologische Funktionen.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf den Privatgrundstücken sowie öffentlichem Platzbereich, 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, Strukturen und somit in das Ortsbild. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt.

Die vorgegebenen Baumstandorte erfüllen im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktionen. Daher sind der jeweilige Standort und die jeweils ausgewiesene Anzahl wie im Plan bzw. in den Plänen zu realisieren. Die dargestellten Standorte der Bäume sind im Verlauf der Ausführungsplanung zu konkretisieren - möglicherweise kann es hier zu begründeten Abweichungen in Folge von Leitungsverlegungen bzw. der anschließenden Freianlagenplanung kommen.

Entlang der Waldstetter Straße sollen für die Baumpflanzungen entsprechende Arten aus der Pflanzliste verwendet werden. Mit der Festsetzung wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraumes gewährleistet, in dem die bereits vorhandenen Baumarten entlang der Waldstetter Straße fortgeführt werden.

Pfg1 Begrünung Vorgartenzone

Die Flächen der Pflanzgebotsflächen Pfg1 sind entsprechend zu begrünen. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen im Vorgartenbereich soll eine regelmäßige Begrünung der Straßenräume und grünordnerische Gliederung entlang der öffentlichen Räume (Wohnstraße) sowie privaten Erschließungswegen erreicht werden. Zur Flexibilität im Hinblick auf die privaten Bauvorhaben hat der Bauherr die Möglichkeit, die Baumpflanzung in Abhängigkeit von Garagenstandorten, Zufahrten und Stellplätzen in Grenzen frei zu platzieren. Um eine ausreichende Durchgrünung entlang der Erschließungswege zu gewährleisten sind die Pflanzungen je Einzelhaus bzw. Hauszugang (Reihenhausgrundstückseinheit, Doppelhaushälfte,...) zu erfolgen. Zur weiteren grünordnerischen Gliederung der Vorzonen werden Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung im Verhältnis zur Vorzonen-/ Vorgartenfläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in das Orts- und Straßenbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

Pfg2 und Pfg3 Heckenpflanzungen

Durch die Festsetzung von Heckenpflanzungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie privaten Erschließungswegen (Pfg2) soll eine regelmäßige Begrünung der Straßenräume und grünordnerische Gliederung entlang der öffentlichen Räume (Wohnstraße) sowie privaten Erschließungswegen erreicht werden. Es dient einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und trägt dazu bei, dass sich das neue Quartier harmonisch in das Ortsbild einbindet und eine angemessene Eingrünung des neuen Quartiers gewährleistet wird. Zur grünordnerischen Einbindung und räumlichen Abschirmung zwischen den Nachbargrundstücken ist im Bereich der als Pflanzgebot 3 (Pfg3) gekennzeichneten Fläche die Pflanzung einer Hecke festgesetzt.

Pfg4 Begrünung Gartenzone

Zur grünordnerischen Gliederung der Gartenzonen werden Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung im Verhältnis zur Gartenfläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen (z.B. durch übergroße Terrassenflächen,...) reduzieren. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

Erdüberdeckung TG

Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen von mindestens 0,6 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

8.10 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 Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

8.11 Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein müssen. Die Stadt trifft diese Festsetzung, um die städtebaulichen Ziele und Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung zu fördern. Dies sind anerkannte städtebauliche Ziele und Belange gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. Die Stadt ist sich bewusst, dass diese Festsetzung auf der anderen Seite zu Baukostensteigerungen führt. Die Stadt gewichtet jedoch die Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung höher als den Belang des kostengünstigen Bauens. Sie stellt diesen Belang hinter die genannten Belange zurück. Die Gebäudehöhe, Stellung der Gebäude, Dachneigung und Hauptfirstrichtung spielen zwar bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine Rolle, können aber durch technische Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Lediglich bei völliger Verschattung durch ein Nachbargebäude würde etwas anderes gelten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aber so gestaltet, dass es zu keiner völligen Verschattung kommt.

8.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf die geplante Bebauung ermittelt.

Das Plangebiet ist gegen Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ausreichend zu schützen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommen, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für die geplante Bebauung zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm (passiver Schallschutz) ausgewiesen. Die betreffenden Bereiche sind im Planteil in den einzelnen Baufenstern als `L` definiert.

Zur Veranschaulichung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wurden im Gutachten Isophonenpläne für das unbebaute sowie auch künftig bebaute Planungsgebiet, daraufhin Gebäudelärmkarten erstellt und Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Im Gutachten wurden die Lärmeinwirkungen in den Zeitbereichen tags und nachts untersucht. Durch den Straßenverkehr werden im Norden des Plangebietes entlang der Waldstetter Straße im straßennahen Bereich Beurteilungspegel bis 67 dB(A) tags und bis 58 dB(A) nachts hervorgerufen. Im westlichen straßennahen Bereich werden Pegel bis 64 dB(A) tag und bis 56 dB(A) nachts erreicht. Am nordöstlichen Rand werden 65 dB(A) tags und bis 57 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) werden im gesamten Plangebiet tags und nachts überschritten.

Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr sind Maßnahmen erforderlich. Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik HEINE+JUD verwiesen. Das Gutachten liegt als Zwischenbericht mit Stand vom 2. Juli 2021 vor. Dieses kann bei der Stadt Balingen im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

In den entsprechenden Bereichen (Lärmpegelbereiche, siehe Gutachten) ist bei Wohnnutzungen ein besonderer Schutz erforderlich. Die Lärmeinwirkungen erfordern im Nahbereich der Waldstetter Straße, Frommerner Straße maximal die Zuordnung des Lärmpegelbereichs V.

Im Gutachten wurde ebenfalls das Plangebiet mit städtebaulicher Neubebauung betrachtet und untersucht. Die Gebäudelärmkarten des Gutachtens veranschaulichen, die Lärmpegelbereiche an den einzelnen Fassaden in der ungünstigsten Geschosslage. Die drei- mit Staufelddach-geschossige Bebauung stellt einen Bauriegel entlang der Waldstetter Straße dar, der die inneren südlich 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 Nordfassade der Randbebauung der Waldstetter 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.

9 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

9.1 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.

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche **Dachformen** zulässig. So sind im WA1, WA2 sowie im Mischgebiet Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Dies sichert zum einen mit der Zulässigkeit des Satteldaches den Bestand entlang der Frommerner Straße sowie im Mischgebiet, lässt aber gleichzeitig mit dem Pult- oder Flachdach weitere Dachformen zu. In der Umgebung sowie auch innerhalb des Plangebietes existieren bereits neben der mit Satteldach geprägten Ortslage Flach- und flachgeneigte Dächer. Diese Dachformen sind daher in dieser Ortslage verträglich und fügen sich in den Bestand ein. Im WA3 und WA4 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Festsetzung dient neben der einheitlichen Gestaltung der Gebäude im neuen Wohnquartier entlang der Haupterschließungsstraßen sowie inneren Bereichen, auch der Sicherstellung einer Dachbegrünung und trägt somit zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Begrünung schafft Trittsteinbiotope.

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.

Die Bestimmung eines Abrückens des **Dachgeschosses (Staffelgeschoss)** bei Flachdach- bzw. - Pultdachausführung im Allgemeinen Wohngebiet dient der adäquaten Nutzung des Bauvolumens bei Flachdachlösungen bzw. flachgeneigten Dachlösungen. Zur Gewährleistung eines deutlichen Zurücktretens der Geschosse (Staffelgeschosse) von den Außenwänden wird ein Mindestabstand festgesetzt. Es wird damit eine optische Beschränkung der Gebäudehöhe aus der Fußgängerperspektive auf das Maß der umgebenden Bebauung bewirkt, ohne die bauliche Nutzung jenseits der Traufe – traditionell: Dachgeschoss - einzuschränken. Das Dachgeschoss wird somit in Höhe, Lage und Kubatur begrenzt und verortet. Damit wird eine optische Beschränkung des möglichen Dachgeschosses erreicht und somit eine Höhentaffelung des Baugebietes bewirkt. Die Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung ist somit gegeben.

Im WA4 sind entlang der Waldstetter Straße längere Fassadenabschnitte von Gebäuden mit mehr als 35,0m durch Rücksprünge zu gliedern. Durch die Gliederung werden ortsuntypische riegelartige Bebauungen entlang der Straße vermieden. Bei der Bemessung der Gebäudelänge zählen Anbauten, wie Balkone und Loggien hinzu.

Die Festsetzungen zu **Werbeanlagen** haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

9.2 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 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 und Freiflächen 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.

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.

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

9.3 Abstandsflächen

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO wird geregelt, dass abweichend von § 5 Abs. 7 LBO innerhalb der inneren Quartiersbebauung im WA2 und WA3 die maximal notwendige Abstandsfläche von 0,4 auf 0,3 reduziert ist, sofern Gründe des Brandschutzes, der Gewährleistung der Belichtung und Belüftung sowie sonstige Belange öffentlicher Ordnung und Sicherheit nicht entgegenstehen.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO ist durch das städtebauliche Ziel einer adäquaten Nachverdichtung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes begründet. Eine dem Standort angemessene hohe nutzungs- und bauliche Dichte wird der inneren Quartiers- und Ortslage gerecht.

Es ist nicht abzusehen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden.

- ausreichende Belichtung: Selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen (Winter) ist eine für den Standort vertretbare Belichtung gewährleistet.
- ausreichende Belüftung: Bei den geplanten Gebäudeabständen ist eine ausreichende Belüftung als gegeben anzusehen.
- Einhaltung der Brandschutzanforderungen: Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt beziehungsweise können durch bauliche Maßnahmen gewährt werden.

Mit der Festsetzung von „Briefmarken-Baufenstern“ sowie der Ausrichtung der Baufelder in Zusammenhang mit der baulichen Höhe werden die überbaubaren Flächen enger gefasst und definiert. Es werden Sichtachsen und somit auch Belichtungsfelder frei gehalten. Es entstehen keine „schluchtartigen“ oder dunklen Räume zwischen den einzelnen Baukörpern.

9.4 Stellplatzerhöhung

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung je Wohnung auf 1,5 festzusetzen; sowie für ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte - und Reiheneinheitswohnung auf 2,0. 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.

9.5 Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser

Auf Kapitel 7.2 verwiesen.