

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
in Balingen

**„Wilhelm-Kraut-Straße/
Steinachstraße“**



Begründung

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2. Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	3
3. Bebauungsplanverfahren	6
4. Regionalplan	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	8
6. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.....	9
7. Belange des Umweltschutzes.....	9
7.1 Umweltbericht und Umweltverträglichkeit	9
7.2 Natur und Landschaft– Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB / § 21 BNatSchG)	9
7.3 Artenschutz	9
8. Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet	10
8.1 Straßenverkehr	10
8.2 Gewerbelärm.....	11
8.3 Schüllärm	12
9. Altlasten	12
10. Erschließung des Bebauungsplangebietes.....	12
10.1 Äußere Erschließung.....	12
11. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	13
11.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption.....	13
11.2 Art der baulichen Nutzung	14
12. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	18
12.2 Stellplatzerhöhung.....	19
12.3 Werbeanlagen im Mischgebiet	19
13. Bestandsschutz	19
14. Nachrichtliche Übernahmen	20
15. Umsetzung / Planverwirklichung.....	20
16. Kosten des Bebauungsplanes	20

1. Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken Flst. Nrn. 1477, 1477/1, 1477/2, 1477/3, 1480/1, 1481/1, 1481/2 und 1481/3.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 12.834 m² und befindet sich in der südlichen ‚Vorstadt‘ von Balingen, zwischen Wilhelm-Kraut-Straße und Jakob-Beutter-Straße, nördlich der Steinachstraße.

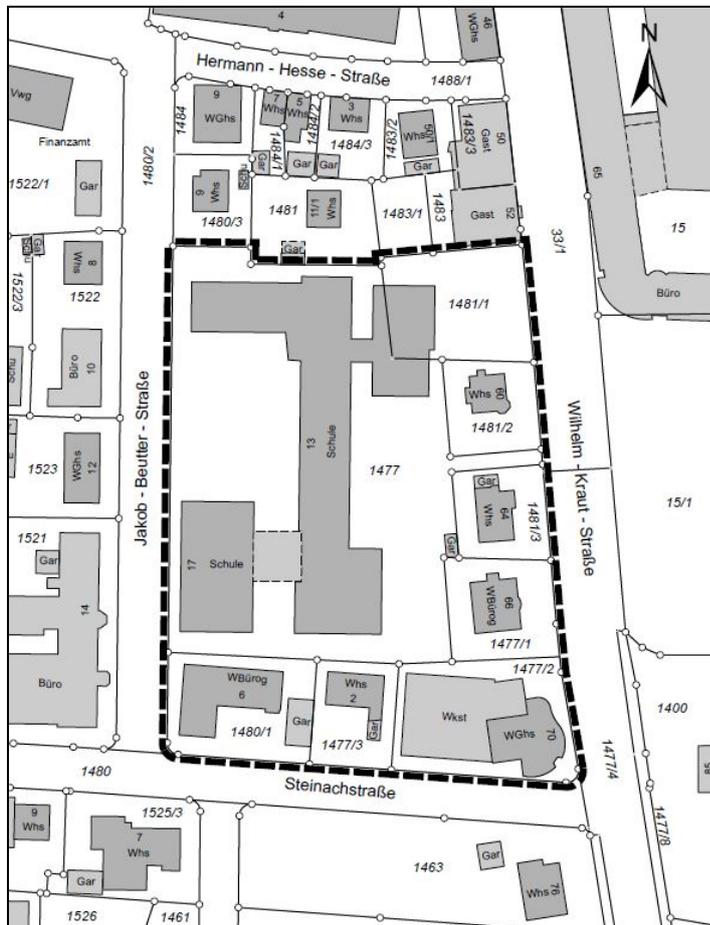


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße/Steinachstraße“

2. Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet bildet einen Teil der südlichen Städteingangssituation entlang der Wilhelm-Kraut-Straße/L365 und ist durch eine aufgelockerte, offene Gebäudestruktur geprägt. Bei der Wilhelm-Kraut-Straße/L365 handelt es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. 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).

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie mit mehreren Gebäuden des gewerblichen Schulzentrums Balingen bebaut. Es handelt sich insgesamt um eine zusammenhängende mischgebietstypische Bebauung, die den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ aus dem Jahr 2006 entspricht. Bei der historisch entstandenen Vorstadtbebauung im Plangebiet handelt es sich um Einzelgebäude in offener Bauweise, die von der Wilhelm-Kraut-Straße rund 8 m abgerückt sind. Einzig das Eckgebäude Wilhelm-Kraut-Straße 70 rückt aufgrund eines späteren Anbaus näher zur Wilhelm-Kraut-Straße. Dieses Gebäude wurde über die Jahre hinweg überwiegend als Autohaus

mit Werkstatt in Anspruch genommen. Im Bereich der Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 60, 64 und 66 handelt es sich bei dem Bereich zwischen Gehweghinterkante und Gebäude um private Grünflächen, teilweise auch Parkierungsflächen. Ein Baulinienplan vom 05.05.1930 sicherte damals die privaten Vorgartenzonen zur Wilhelm-Kraut-Straße hin ab.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße (Wilhelm-Kraut-Straße 52, 50) ist durch eine grenzständige, geschlossene Bauweise geprägt, die der historischen Vorstadt zuzuordnen ist.

Die Stadt Balingen verfolgt seit Jahren mit der Umsetzung von gezielten Nachverdichtungs- und gestalterischen Maßnahmen, die Erhaltung sowohl als auch zeitgemäße Weiterentwicklung der Kernstadt. Im Mittelpunkt steht die Erhaltung und gleichzeitige Gestaltung des vorhandenen historischen Stadt- und Ortsbildes sowie deren städtebauliche Weiterentwicklung.

Anlass für die bauplanungsrechtliche Überplanung des Gebietes ist ein Baugesuch, mit dem Inhalt, innerhalb der privaten Vorgartenzone eine großflächige Werbeanlage zu errichten. Hierbei handelt es sich um eine großflächige Werbetafel auf einem 2,5 m hohen, sog. Monofuß mit einer Gesamthöhe von insgesamt 5,30 m und einer Ansichtsfläche von 2,60 m auf 3,60 m. Bei der großflächigen beleuchteten Werbeanlage handelt es sich um eine selbstständige gewerbliche Nutzung als Hauptanlage. Die geplante beleuchtete Werbeanlage mit einer Werbefläche von 9,36 m² tritt durch ihre Großflächigkeit und ihren Standort sowie ihrer Stellung und Ausrichtung senkrecht im Vorgartenbereich städtebaulich stark in Erscheinung. Durch das hohe Verkehrsaufkommen und der guten Einsichtnahme auf einzelne Grundstücke ist das Areal für die Errichtung von Werbeanlagen besonders interessant. Werbeanlagen können durch ihre Ausgestaltung und der von den Werbenden gewünschten optischen Dominanz zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen und gleichzeitig die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer durch ihre starke Sichtbarkeit im öffentlichen Verkehrsraum stark beeinträchtigen. Die Beeinflussung und Ablenkung des Verkehrsteilnehmers durch die Werbeanlage auf der stark befahrenen Wilhelm-Kraut-Straße, die die südliche Verkehrseingangssituation in die Balingener Innenstadt verzeichnet, nimmt deutlich zu. Aufgrund der stark befahrenen Wilhelm-Kraut-Straße haben gewerblich genutzte bauliche Anlagen in Form von Werbeanlagen einen sehr hohen Wirkungsgrad.

Darauf aufbauend hat der Balingener Gemeinderat am 28.05.2019 einen Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, die Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 16.03.2006 für das Plangebiet weiter zu konkretisieren, um eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Die vorhandenen Nutzungsbereiche entlang der Wilhelm-Kraut-Straße sollen über eine planungsrechtliche Zuordnung der Art der baulichen Nutzung strukturiert und nach den heute dort vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung geregelt werden. Hierbei spielt vor allem neben der Art der baulichen Nutzung auch die Bebaubarkeit der Grundstücke, Zulässigkeit von Haupt- und Nebenanlagen eine wichtige Rolle, so dass der innerstädtische Charakter gewahrt bleibt und die vorhandene Stadtstruktur weiter gestärkt wird. Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit gegenüber (Art. 14 GG).

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde für das Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 70 ein Baugesuch für eine Nutzungsänderung eingereicht. Des Weiteren hat der Gemeinderat das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“ im November 2021 beschlossen. Dieser sieht vor, dass die Eingangssituationen städtebaulich weiterentwickelt, anspruchsvoll gestaltet und in ihrer räumlichen Gestaltung definiert werden. Ferner sind bei Innenentwicklungsmaßnahmen ökologische Aspekte zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage dessen sollen die genannten Ziele umgesetzt werden. Damit soll für Rechtssicherheit und Rechtsklarheit gesorgt werden. Die vorhandene städtebauliche Struktur und

das Stadtbild sollen weiterentwickelt werden. Mit der positiven Gestaltungspflege soll das Orts- und Erscheinungsbild entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, Steinachstraße und Jakob-Beutter-Straße als südlicher Stadteingang langfristig aufgewertet werden. Der Baulinienplan wird als städtebauliche Konzeption herangezogen, da dieser das Fundament für die heutige bauliche Struktur bildet.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden und mit einer positiven Gestaltungspflege das Orts- und Erscheinungsbildes aufgewertet werden. Bestehende, bereits genehmigte bauliche Anlagen behalten Bestandschutz.

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.

In acht übergeordneten gesamtstädtischen Zielen wird das Zukunftsbild für Balingen definiert. Sie bilden das Grundgerüst der zukünftigen Entwicklung und geben einen klaren Orientierungsrahmen für das stadtpolitische Handeln. Die Ziele sind den sektoralen Handlungsfeldern Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung & Kultur und Stadtbild zugeordnet und in Form von Leitlinien und Kernbotschaften gebündelt.

Die in Verbindung mit dem Bebauungsplan stehenden Maßnahmen sind den sektoralen Handlungsfeldern des Stadtbildes und der Nachhaltigkeit zuzuordnen. Zum einen sind an den Hauptstraßen die Stadteingänge städtebaulich schwach ausgebildet, es mangelt ihnen an einer ansprechenden räumlichen Fassung. Die durch baustrukturellen Mängel geprägte angrenzende Bebauung in der Wilhelm-Kraut-Straße beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Stadteinfahrten erheblich. Unattraktive und undefinierten Stadträume gilt es aufzuwerten.

Zum anderen hat die Stadt in der Stadtentwicklung sich zum Ziel gesetzt, eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung von ökologischen und energetischen Aspekten zu verfolgen. Mit dieser Maßnahme können vorhandene Grünstrukturen gesichert und im Sinne der Klimaanpassung die Bepflanzung bereits versiegelten Stadtraumes erhöht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der positiven Gestaltung und Weiterentwicklung des südlichen Stadteinganges und der nachhaltig-ökologischen Siedlungsentwicklung. Lokale Besonderheiten und charakteristische Merkmale des an den Stadtkern angrenzenden Bereiches mit seinen Raumkanten sollen städtebaulich aufgewertet werden. Der einfache Bebauungsplan konkretisiert die Ziele des ISEK Balingen 2035.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich

3. Bebauungsplanverfahren

Am 28.05.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße/Steinachstraße“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan 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 andere Maßnahmen der Innenentwicklung begründet. Die vorhandenen städtebaulichen und räumlichen Strukturen sollen erhalten, aber gleichzeitig das Orts- und

Straßenbild in seiner Gestaltung weiterentwickelt werden. Der vorhandene Bebauungsplan soll gleichzeitig an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Zulässigkeitsregelungen sind dahingehend zu präzisieren. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

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

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

4. Regionalplan

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum 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 Wohnen/ Mischgebiet aus. Als Ziel und Grundsatz der räumlichen Entwicklung ist u. A. festgelegt: Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur zu festigen und weiter zu entwickeln. Dazu sind die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft zu stärken, die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen zu konzentrieren.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den regionalplanerischen Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

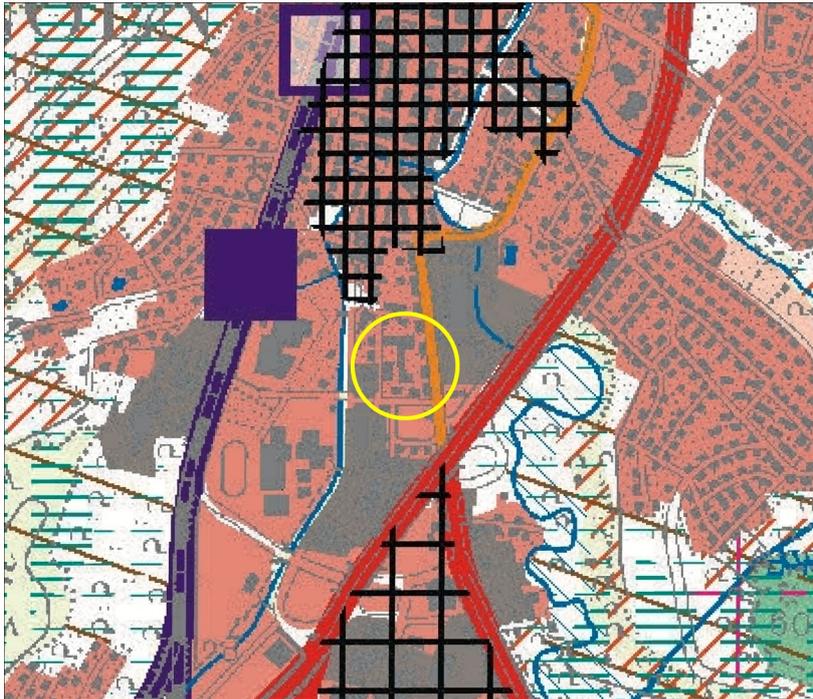


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen stellt für das Plangebiet Mischbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf – Schule – dar.

Im Geltungsbereich soll an den FNP und bereits rechtskräftigen Bebauungsplan angelehnt ein Mischgebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule – festgesetzt werden. Das Entwicklungsgebot aus dem FNP ist somit erfüllt. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

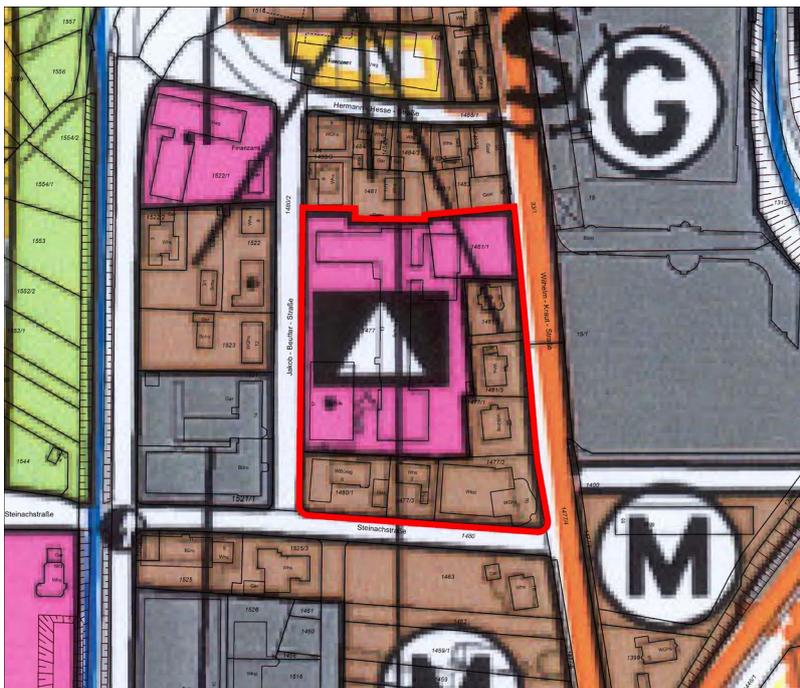


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP Balingen/Geislingen, rechtsverbindlich seit 08.03.2002

6. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Das zur 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. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB für den ungeplanten Innenbereich. Maßgeblich hierfür sind die im jeweiligen näheren Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen und die Art der vorhandenen Nutzungen.

Das Plangebiet ist als Mischgebiet, teilweise als Gemeindebedarfsfläche – Zweckbestimmung Schule – gekennzeichnet. Dieser Planungsgrundsatz wird gleichbleibend weitergeführt.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets erstreckt sich der einfache Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 18.03.2006.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

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 Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der überwiegend erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und die bestehende Nutzungsstruktur gesichert wird. Über den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Basis für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist weiterhin § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich in Verbindung mit den festgelegten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Planung bzw. 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 Natur und Landschaft– Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB / § 21 BNatSchG)

Über den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes eingeräumt. Neue, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft z.B. durch Nachverdichtung oder flächengreifende Neubaumaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

7.3 Artenschutz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ wird die Art der baulichen Nutzung geregelt. Zur Konkretisierung der Vorgaben, Nutzungsmöglichkeiten und städtebaulichen Struktur dieses Bebauungsplanes soll nun die überbaubare Grundstücksfläche insbesondere auch im Hinblick auf sonstige relevante bauliche Anlagen wie z.B. Werbetafeln durch die Festsetzung von Baugrenzen mit Mindestabstand zur Wilhelm-Kraut-Straße bspw. als Vorgartenzone definiert und präzisiert werden. Eine Bebauung ist bereits rechtlich zulässig und das Areal überwiegend bebaut. Die kleinflächig verbliebenen Rasenflächen mit jüngeren Ziergehölzen und –bäumen sind artenschutzfachlich von geringer Bedeutung bzw. nicht relevant.

Hinweise auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten in diesen intensiv gärtnerisch geprägten Flächen sowie dem Gebäudebestand sind nicht gegeben. Eine weitergehende artenschutzfachliche Untersuchung ist daher nicht angezeigt.

Neue, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft z.B. durch Nachverdichtung oder flächengreifende Neubaumaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Bei evtl. späteren Um- oder Ausbauvorhaben sind Artenschutzbelange einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Bei evtl. späteren Um- oder Ausbauvorhaben sind Artenschutzbelange einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

8. Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

8.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird begrenzt von der Wilhelm-Kraut-Straße, Jakob-Beutter-Straße und Steinachstraße. Die Wilhelm-Kraut-Straße ist hierbei die Hauptverkehrsstraße für das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Plangebiet mit der bestehenden Bebauung ist den Lärmeinwirkungen der Wilhelm-Kraut-Straße, teilweise auch durch die Steinachstraße, ausgesetzt und insbesondere im östlichen und südlichen Bereich somit vorbelastet. Gemäß der Lärmkartierungen Balingens – Stufe 2 vom September 2018 Lärmaktionsplan sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu erwarten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm durchzuführen.

Die Dimensionierung der baulichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau ist nicht abhängig von der Gebietsausweisung des Baugebiets, sondern von der Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches 1)
		erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	über 80	2)	2)	50

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

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 5: Tabelle 7 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Bei der Gebäudeplanung ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu führen, wenn Pegelüberschreitungen des maßgeblichen Außenlärmpegels (MAP) nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorliegen. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen.

Die Möglichkeit zur Eindämmung des Konfliktpotenzials bestehen in der Anbringung von passivem Lärmschutz. Geeignete Maßnahmen sind auf der Ebene der Gebäudeplanung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes und der dann vorliegenden Rahmenbedingungen (Abschirmungswirkung, Gebäuderichtung mit entsprechender Grundrissgestaltung – und Grundrissorientierung zur lärmabgewandten Seite) zu treffen. Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, müssen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann.

8.2 Gewerbelärm

Technologieunternehmen östlich Wilhelm-Kraut-Straße angrenzendes GE mit Parkplätzen

Östlich der Wilhelm-Kraut-Straße befinden sich Gewerbegrundstücke. 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.

Gegenüber des Plangebiets (gegenüber der Bestandsbebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße) befindet sich der dazugehörige Mitarbeiterparkplatz des Unternehmens. Nordöstlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wilhelm-Kraut-Straße befindet sich ein 4-geschossiges Verwaltungsgebäude des Unternehmens.

Die bestehende Gemengelage als überwiegend Mischgebiet bzw. ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule – wird mit dem Bebauungsplan weitergeführt.

Die Orientierungswerte der TA-Lärm sind einzuhalten und im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen.

Sollten schalltechnische Anforderungen überschritten werden, so sind Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen vorzusehen. Geeignete Maßnahmen sind auf Ebene der Gebäudeplanung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes und der dann vorliegenden Rahmenbedingungen (Abschirmungswirkung, Gebäuderichtung mit entsprechender Grundrissgestaltung, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen etc.) zu treffen.

8.3 Schullärm

Östlich der Jakob-Beutter-Straße befindet sich das zur Philipp-Matthäus-Hahn-Schule zugehörige Schulgebäude mit Nebengebäuden (Flst. Nrn. 1477 & 1481/1). Im rückwärtigen Bereich zwischen Schulgebäude und teils östlicher sowie nördlicher Bebauung befinden sich drei dazugehörige Privatparkplätze. Die Nutzung ist zeitlich begrenzt (Montag bis Freitag von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr). Diese sind über die Wilhelm-Kraut-Straße bzw. Jakob-Beutter-Straße erschlossen. Der Pausenhof und schulische Eingangsbereich befindet sich ebenfalls östlich der Jakob-Beutter-Straße.

Zu den schulbedingten Geräuschimmissionen erfolgen neben den KFZ-Geräuschen, vor allem vom Parkplatz, insbesondere Kommunikationsgeräusche vom Schulgebäude sowie durch die An- und Ablieferung von Verbrauchsgütern.

Die bestehende Gemengelage, als Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule – mit dem Wohnen und Arbeiten entlang der Erschließungsstraßen, wird mit dem Bebauungsplan weitergeführt. Es ist entsprechend von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der bereits vorhandenen Nutzungen auszugehen.

9. Altlasten

Das Flst.Nr. 1477/2 ist mit „A nach Sanierung“ aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall). Die Fläche wird unter Nr. „03460 – AS Tankstelle und Fahrzeugdienst Narr“ lediglich unter den ‚Hinweisen‘ im Textteil zu Dokumentationszwecken weitergeführt.

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Zollernalbkreis sofort zu benachrichtigen.

10. Erschließung des Bebauungsplangebietes

10.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen und funktionell an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Ver- und Entsorgungsnetz entspricht im Wesentlichen den Erfordernissen. Weitere, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und derzeit auch nicht erforderlich.

Die Wilhelm-Kraut-Straße ist Bestandteil des innerörtlichen Hauptverkehrsnetzes. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Verkehrsbelastungen entsprechen der Zuordnung der Straßen als Hauptverbindung im Erschließungssystem. Die Jakob-Beutter-Straße und Steinachstraße fungieren als örtliche Nebenstraßen.

10.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des im Innenbereich befindlichen Privatparkplatzes des Schulzentrums erfolgt von der Wilhelm-Kraut-Straße über einen Erschließungsweg (private Verkehrsfläche). Die weiteren Bestandsbauten werden über private Zu- und Einfahrten erschlossen.

11. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

11.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Für den Bereich „Wilhelm-Kraut-Straße/Steinachstraße“ in Balingen werden entsprechend dem Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und mit einer positiven Gestaltungspflege zu einer Bewahrung und Weiterentwicklung des charakteristischen Orts- und Erscheinungsbildes beizutragen sowie die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes umzusetzen. Damit soll auch Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden. Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung gegenüber.

Die Bebaubarkeit des Plangebiets mit Haupt- und Nebenanlagen soll dezidiert durch die Ausweisung eines Baufensters sowie weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen in Bezug zur Gestaltung und Bewahrung des Stadtbildes konkretisiert werden. Damit soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des südlichen Stadteingangs sichergestellt werden. Mit den Festsetzungen sollen sowohl die Nutzungen, als auch die gestalterische Grundlage zur Aufwertung des direkten Umfeldes und zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert werden.

Die Bebauung liegt dem Baulinienplan zugrunde und soll als städtebauliche Konzeption herangezogen werden, um die städtebauliche Entwicklung weiter zu konkretisieren. Konkret ist die Vorgartenzone entlang der Wilhelm-Kraut-Straße ca. 8 m, der Steinachstraße ca. 4 m und Jakob-Beutter-Straße ca. 3 m breit. Die heutige Gebäudestruktur schließt überwiegend diese Bemaßung bereits ein, abgesehen vom Eckgebäude Wilhelm-Kraut-Straße 70. Dieses rückt durch einen späteren Anbau näher zur Wilhelm-Kraut-Straße.

Im Sinne einer nachhaltig, ökologischen Siedlungsentwicklung i.V.m. einer positiven Stadtgestaltung sollen östlich und westlich entlang der stark befahrenen Wilhelm-Kraut-Straße beidseitig Verkehrsgrün bis zur Block-Rand-Bebauung entstehen. Durch die Aufwertung der Vorgarten- und Grünzone entlang der Wilhelm-Kraut-Straße im Plangebiet kann mittel- bis langfristig ein einheitlich gestaltendes, alleeartigeres Stadteingangstor entstehen. Die bereits vorhandene Begrünung soll im Bebauungsplan gesichert werden. Eine ausreichende Bepflanzung im Areal soll sichergestellt werden, um einer Versiegelung entgegenzutreten.

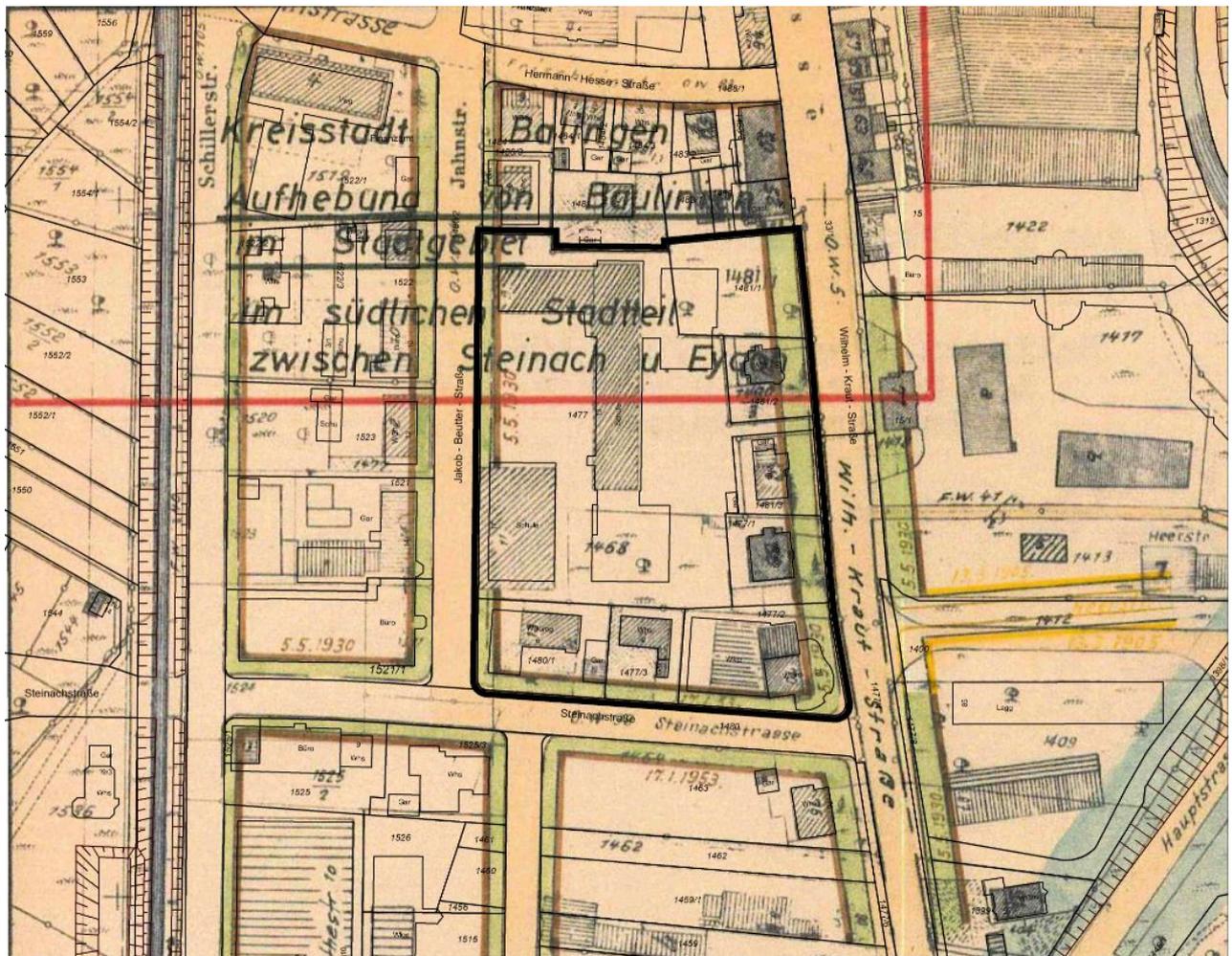


Abbildung 5: Baulinienplan (Auszug) vom 05.05.1930 u.a. mit Vorgarten und Grünzone und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße/Steinachstraße“

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, Dachbegrünung und Pflanzgebote getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden nicht festgesetzt, da keine städtebaulichen Erfordernisse bestehen. Es handelt sich um eine inhomogene Bestandsbebauung. Damit soll der Innenentwicklung und ihren Maßnahmen sowie dem Schulkomplex ausreichend Spielraum und Flexibilität im Hinblick auf mögliche bauliche Entwicklungen gegeben werden.

Bei der Bewertung von Bauvorhaben gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen behalten dabei weiterhin Bestandsschutz.

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

11.2 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)

Entlang der Wilhelm-Kraut-Straße und Steinachstraße sind heute zusammenhängende, bereits bebaute Bereiche vorhanden, die sich durch eine mischgebietstypische Nutzung auszeichnen. Die Zuordnung der Art der baulichen Nutzung erfolgt derzeit nach dem im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ getroffenen Festsetzungen. Der Planungsgrundsatz zur Art der baulichen Nutzung wird fortgeführt.

Dementsprechend wird für den südlichen und teils östlichen Geltungsbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Mischgebiet soll weiterhin dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Mit der Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB bzw. § 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO die Errichtung bestimmter Arten von baulichen Anlagen und Nutzungen eingeschränkt werden, wenn bestimmte Nutzungen den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Entwicklungsfläche, die Vorstadt- und Eingangstorcharakter besitzt. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden.

Daher werden die zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. 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.

Der Gemeinderat hat am 17.04.2007 die Spielhallenkonzeption mit dem Grundsatz beschlossen, dass keine Spielhallen in der Nähe von Wohnnutzung, Schulen sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen errichtet werden dürfen. 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 Gehr, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Der Spielhallenkonzeption wird entsprochen.

Die zulässigen Gartenbaubetriebe fügen sich nicht in die bestehende kleingliedrige städtebauliche Struktur mit Vorstadt- und Eingangstorcharakter ein und werden dementsprechend auch ausgeschlossen.

Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balingener Sortimentsliste. Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind demnach ausgeschlossen, da das Areal sich außerhalb des definierten Geltungsbereiches der Einzelhandelskonzeption befindet. Ferner sollen ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des funktionalen Versorgungsgebietes dienen, zugelassen werden. Dabei handelt es sich um Waren des täglichen Bedarfs wie z. B. Bäckereien, Metzgereien u. ä. Diese sind ausnahmsweise zulässig, solange es sich um sogenannte „wohnungsnahen Grundversorger“ handelt, die auch maßgeblich zur Attraktivität und Wertigkeit einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Die Einzelhandelskonzeption lässt dies zu. Die Einzelhandelskonzeption wurde zum Schutz und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entwickelt und umgesetzt. Im Oktober 2018 wurde die weiterentwickelte Einzelhandelskonzeption vom Gemeinderat beschlossen.

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen wird der Planungsgrundsatz des Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ weitergeführt.

Die Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz Ausschluss bestimmter Nutzungen gewahrt.

Art der baulichen Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule

Mit der Ausweisung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden die vorhandenen und geplanten Nutzungen des Schulbetriebs gesichert. Dies entspricht ebenfalls den Darstellungen des

Flächennutzungsplans und des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ vom 18.03.2006.

Zulässig sind Nutzungen, die dem Betrieb der schulischen Einrichtungen dienen sowie ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, einer Hausmeisterwohnung und Stellplätzen sowie Grünanlagen. Die Schule ist entsprechend der Funktionszuweisung zu unterhalten.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eine Baugrenze gekennzeichnet.

Die Festsetzung der Baugrenze orientiert sich zum einen am Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Konzeption und Zielvorstellung. Das historisch gewachsene, charakteristische Orts- und Straßenbild mit aufgelockerter, offener Gebäudestruktur, vorhandener Vorgartenzone bzw. Begrünung entlang der Erschließungsstraßen werden damit gesichert. Die vorhandene räumlich-städtebauliche Abgrenzung zur historischen Vorstadt mit ihrer Block-Rand-Bebauung bleibt damit erhalten.

Die festgelegte Baugrenze bietet dem Bauherrn eine hohe Flexibilität und großen Spielraum im Hinblick auf mögliche bauliche Maßnahmen. Der Innenentwicklung kann damit ausreichend Entwicklungspotenziale offengehalten werden.

11.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der zu überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch wird die städtebauliche Zielvorstellung gesichert – das Orts- und Straßenbild wird dadurch nicht gestört. Von einer Überbauung der Vorgartenzone soll damit bewusst abgesehen werden. Ein einheitliches und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Freiräume innerhalb des Quartiers werden damit gesichert. Da es sich bei der Wilhelm-Kraut-Straße um eine stark befahrene Straße handelt, wird damit auch dem Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit als eigenständiger Belang ausreichend berücksichtigt.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wege, Stellplätze, Zufahren und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung des Quartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei. Ferner führt dies zum verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

11.5 Ein- und Ausfahrtsbereich

Der Bebauungsplan setzt Bereiche für Ein- und Ausfahren fest. Hierbei handelt es sich bereits um zwei bestehende Zufahrtsmöglichkeiten. Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es, den Verkehr mit seinen Zufahren im Quartier zu ordnen und zu bündeln. Der Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss der stark befahrenen Wilhelm-Kraut-Straße sollen gewährleistet werden.

11.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind bereits im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Zur Sicherung des bestehenden Mischwasserkanals wird ein Leitungsrecht LR zugunsten der Stadt Balingen festgesetzt. Die betreffende Fläche muss für etwaige Wartungs- und Unterhaltsarbeiten begangen bzw. befahren werden können.

11.7 Pflanzgebot

Zur grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, dass im Plangebiet qualitative Grün- und Freiräume entstehen und der südliche Stadteingang weiter aufgewertet wird. Bereits vorhandene Grünflächen, Gehölzstrukturen und Laubbäume werden rechtlich gesichert. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung von klimabezogenen und ökologischen Aspekten soll damit umgesetzt werden. Den Grundsätzen und Zielen des ISEK Balingen 2035 wird entsprochen.

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

Allgemeines Pflanzgebot

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, trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Vorgärten

Die grünbezogenen Festsetzungen gewährleisten die qualitative Gestaltung der Vorgartenzone bzw. bereits vorhandene Begrünung entlang der Erschließungsstraßen und öffentlichen Räume sowie die Umsetzung der planerischen Ziele. Eine flächige Versiegelung wird damit verhindert. Bereits vorhandene begrünte Vorgartenflächen werden rechtlich gesichert. Sie erfüllen ökologische Funktionen. Ziel ist es, im südlichen Stadteingangsbereich ein qualitativ hochwertiges und durchgrüntes Quartier herzustellen. Mit der Anpflanzung bzw. Erhaltung der Einzelbäume entlang der Wilhelm-Kraut-Straße und teilweise in der Steinachstraße wird das Pflanzgebot 1 an den Eckgrundstücken konkretisiert. Dementsprechend wird davon abgesehen, dies auf den Grundstücken Flst Nrn. 1477/2 und 1481/1 auszuweisen.

Befestigte Wege und Verkehrsflächen sind bis zu höchstens 50 % im Pflanzgebot 1 zulässig. Ausnahmsweise sind auch Stellplätze zulässig. Grund dieser Festsetzung ist neben der Zulässigkeit von ebenerdigen Behindertenstellplätzen und Besucherstellplätzen auch Kurzzeitparkern für gewerbliche Nutzungen im Quartier ausreichend offene, nicht überdeckte Stellplätze anbieten zu können. Gleichzeitig wird damit der erhöhten PKW-Nutzung im Verdichtungsraum Ländlicher Raum entsprochen.

Pro Haus (bezogen auf die Grundstückseinheit) ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum laut Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Festsetzung soll eine regelmäßige Begrünung der Straßenräume und grünordnerische Gliederung entlang der öffentlichen Räume sowie privaten Erschließungswegen erreicht werden. Eine alleeatige Eingangssituation soll entstehen. 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.

Einzelpflanzgebot – Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen auf dem Privatgrundstück dient der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung und grünordnerischen Gestaltung des Eingangsbereiches der ansässigen Schule. Eine einheitliche Raumkante wird damit geschaffen. Die Aufenthalts- und Freiflächenqualität wird erhöht.

Pflanzbindung (PFB) – Erhalt Einzelbäume

Durch die Pflanzbindung kann die Erhaltung vorhandener und besonderer Einzelbäume gesichert werden.

11.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Die extensive Begrünung der Dachflächen trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik- und Solaranlagen 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.

11.9 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 gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB.

12. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

12.1 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 natur- und umweltschützenden Belangen.

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.

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

12.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften 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, die Vorgartenzone und Bestandsbäume 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 Quartiers, trägt zur Verbesserung des Mikroklimas 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.

12.3 Stellplatzerhöhung

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 Balingen 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.

12.4 Werbeanlagen im Mischgebiet

Werbeanlagen sind generell innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihr Ziel ist es, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit zu generieren. Da diese allerdings das Ortsbild und den städtebaulichen Charakter erheblich mitprägen, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen, werden im Bebauungsplan, in den Örtlichen Bauvorschriften, hierzu gestalterische Festsetzungen getroffen. Eine Überfrachtung des öffentlichen Stadt- und Straßenraums, insbesondere mit großen und selbstleuchtenden Werbeanlagen, muss zu Gunsten einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung des öffentlichen Raums und zu Gunsten der Verkehrssicherheit vermieden werden. Außerdem soll durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen – dem Wohnen und der Mischnutzung entlang der Hauptverkehrsstraße – angemessen Rechnung getragen, einer möglichen Fehlentwicklung entgegengewirkt und Vorkehrungen für die Umsetzung der Zielsetzungen und zukünftigen Entwicklung des Areals getroffen werden. Die Festsetzungen bezüglich ihrer Größe und Gestaltung für die Errichtung an Gebäuden tragen dazu bei, dass diese sich soweit als möglich in den Gebietscharakter einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Zwischen Eigen- und Fremdwerbung wird nicht unterschieden.

13. Bestandsschutz

Die im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen decken nur teilweise die Bestandsbebauung ab. Der Anbau Wilhelm-Kraut-Straße 70 liegt teilweise außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche. Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung gegenüber (Art. 14 GG). Ferner werden die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Balingen 2035 berücksichtigt und umgesetzt.

Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen im Quartier behalten weiterhin Bestandsschutz. Hierzu zählt auch der Anbau in der Wilhelm-Kraut-Straße 70. Der Bestandsschutz erstreckt sich auf den genehmigten Bestand und ihre Funktion. Der Eigentümer ist berechtigt, die bauliche Anlage zu erhalten und sie zu nutzen.

Die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung richtet sich nach den Vorgaben für die Art der baulichen Nutzung.

14. Nachrichtliche Übernahmen

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – HQextrem

Der Geltungsbereich ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) geringfügig betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) wird der gekennzeichnete Bereich flächendeckend überflutet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ_{extrem} der HWGK) sind nachrichtlich (§ 9 Abs. 6a BauGB) im Bebauungsplan darzustellen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wassergesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Landes Baden-Württemberg.

15. Umsetzung / Planverwirklichung

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan dient als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung und dabei insbesondere dem Erhalt und Anpassung des Ortsbildes, der ortsbildprägenden Nutzungsstruktur und Verkehrssicherheit. Die Regelungen dienen maßgeblich zur Sicherung einer geordneten Entwicklung unter Berücksichtigung der innerörtlichen stadtgestalterischen Ausprägung der Gebäudestruktur.

Die über die Art der baulichen Nutzung und weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehende Beurteilung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet sowie die hierzu maßgeblichen städtebaulichen Beurteilungsmaßstäbe richten sich im Weiteren nach § 34 BauGB - hierzu zählen das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, die Erschließung und das Ortsbild.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Wilhelm-Kraut-Straße/Steinachstraße“ wird der einfache Bebauungsplan „**Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung**“ (Nr. 01.01.26), rechtskräftig seit 16.03.2006, im Bereich des Plangebiets aufgeboben.

16. Kosten des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan fallen folgende Kosten an:

- Verwaltungs- und Planungskosten (pauschale Festsetzung) ca. 15.000,-- €

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im überwiegenden öffentlichen Interesse.