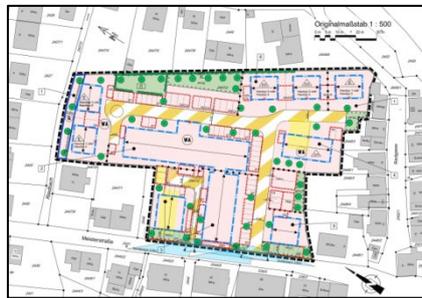


Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen-Engstlatt „Meisterstraße“



Begründung

- Entwurf -

Stand: 21.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Planungserfordernis und Planungsziele.....	5
2.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	6
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	7
3.2	Regionalplan Neckar-Alb	8
3.3	Flächennutzungsplan.....	9
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)	9
4.	Bestand / Nutzungen.....	10
4.1	Denkmalschutz	12
4.2	Altlasten	12
4.3	Erschließung	12
4.4	Kampfmittelbelastung.....	13
5.	Lärmschutz	13
6.	Planung	14
6.1	Bebauung	14
6.2	Allgemeines Wohngebiet	14
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Weitere Ausweisungen	15
6.5	Örtliche Bauvorschriften	16
6.6	Ver- und Entsorgung.....	17
6.6.1	Regenwasserbewirtschaftung.....	18
7.	Installation von Photovoltaikanlagen.....	18
8.	Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten.....	18
8.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	18
8.2	Ermittlung der Planauswirkung.....	19
8.3	Schutzgüter / Schutzkategorien	19
8.3.1	Fläche	19
8.3.2	Orts-/ Landschaftsbild	19
8.3.3	Boden	20
8.3.4	Biotope/ Biotopverbund/ Pflanzen	21
8.3.5	Tiere/ Geschützte Arten	25
8.3.6	Klima/ Luft.....	28
8.3.6.1	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	28
8.3.7	Wasser.....	29
8.3.8	Kultur- und Sachgüter	30
8.3.9	Mensch/ Naherholung	30
8.4	Fazit.....	30
8.5	Fotodokumentation	30

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung des Teilortes Engstlatt der Großen Kreisstadt Balingen / Zollernalbkreis.

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Wohnbebauung entlang der Veilchenstraße und der Trasse des verdolten Riedbachs,
- im Westen von der Meisterstraße und der daran angrenzenden Wohnbebauung,
- im Osten von der Wohnbebauung entlang der Dahlienstraße,
- im Süden von der Wohnbebauung entlang der Riedgasse.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 2447/2.

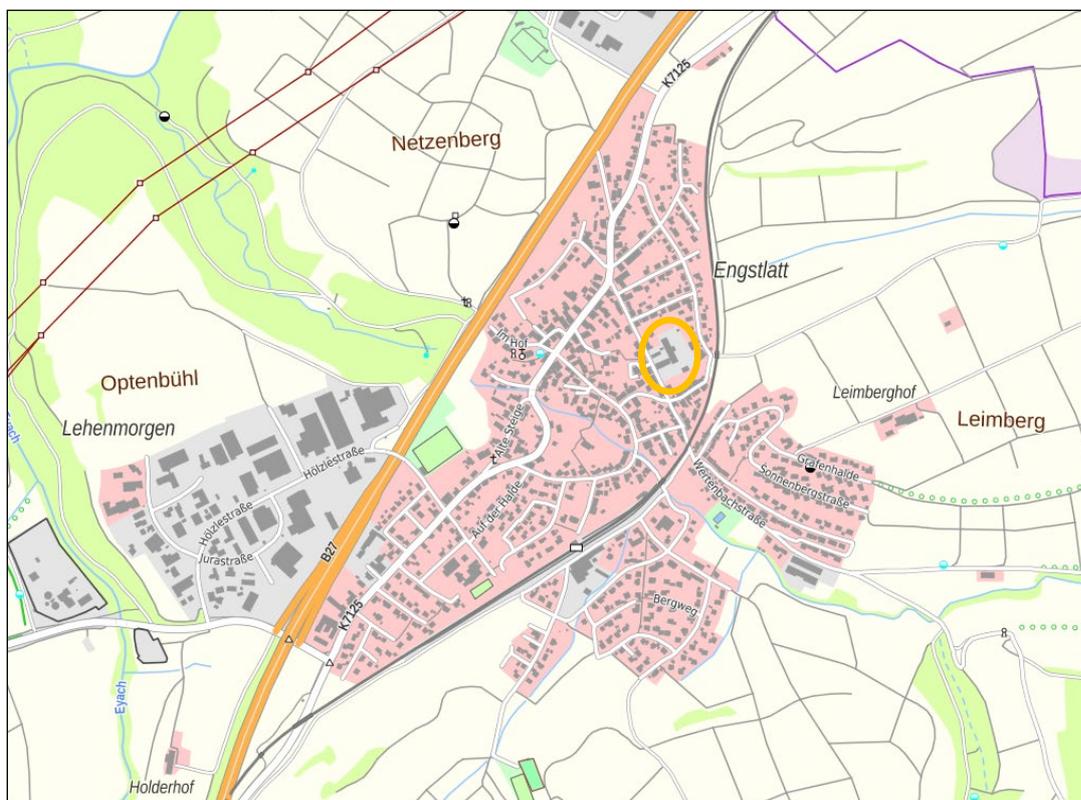


Abb. 1: Übersichtsplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

Stadt Balingen – Bebauungsplan „Meisterstraße“, Balingen-Engstlatt
Stand 21.01.2022 Begründung – Entwurf Anlage 5 zum Bebauungsplan

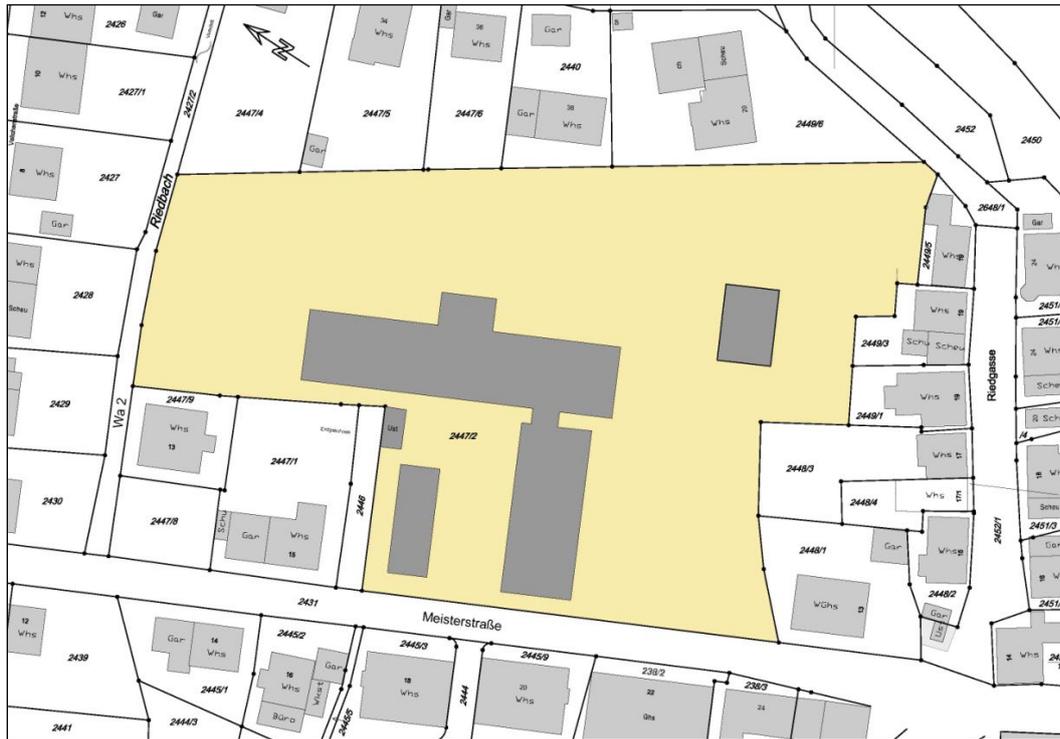


Abb. 2: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (gelb unterlegt, ohne Maßstab)

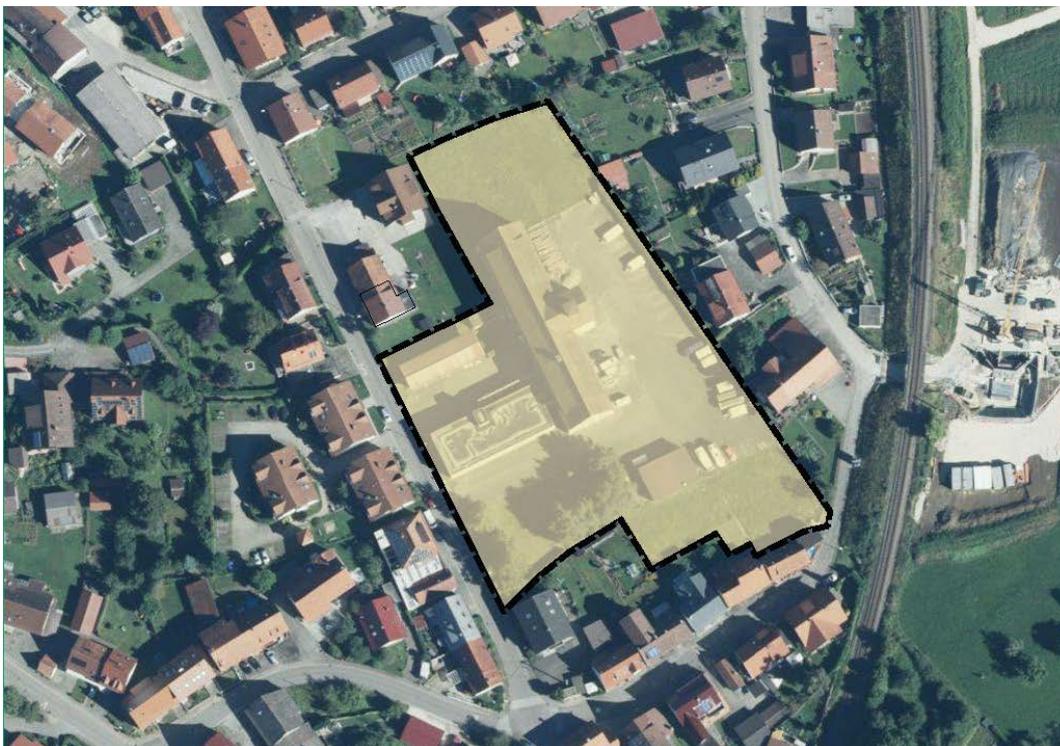


Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich

2. Planungserfordernis und Planungsziele

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um das im Osten des Engstlatter Ortskerns gelegenen Areals der ehemaligen Schuhfabrik Maja, die dort von 1923 bis 1982 ansässig war. Ab 1985 wurden die Fabrikations- und Büroräume durch den Elektroindustriebetrieb BSG Schalttechnik gewerblich genutzt. Seit 1995 stehen die Gebäude teilweise leer, bzw. wurden teilweise für Lagerzwecke genutzt. Eine weitere gewerbliche Nutzung erscheint angesichts der sanierungsbedürftigen und nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz wenig sinnvoll, zumal das Umfeld mittlerweile durch Wohnnutzungen geprägt ist. Auf den größtenteils asphaltierten Hofflächen wurden in der Vergangenheit u.a. Caravans und Wohnmobile abgestellt.

Für das Plangebiet gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Es existieren lediglich zwei Baulinien- bzw. Ortsbaupläne. Dabei handelt es sich um den Ortsbauplan ‚Über das Gewann Ried‘, genehmigt am 03.05.1913, sowie die Baulinienfeststellung im Gewann ‚Brühlen‘, genehmigt am 07.06.1939. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben wird daher nach § 34 BauGB beurteilt, wobei aufgrund der inhomogenen Bestandssituation nur eingeschränkt eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage gegeben ist.

Bereits im Jahr 2014 wurde daher ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Meisterstraße‘ gefasst, mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bestehenden Gemengelage. Der damalige Geltungsbereich umfasste allerdings einen deutlich größeren Bereich bis zur Riedgasse im Süden, der Dahlienstraße im Osten und der Veilchenstraße im Westen.

Mittlerweile liegt für die ehem. Schuhfabrik eine konkrete Planung vor, in der das markante Gebäude umgenutzt und mit insgesamt ca. 38 Wohnungen in unterschiedlichen Größen ausgebaut werden soll.

Das ehemalige, direkt an der Meisterstraße gelegene Kantinegebäude ist nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr sanierungsfähig. Hier sind der Abriss und der Neubau eines mehrgeschossigen Wohnhauses vorgesehen.

Im Norden, Westen und Osten des Fabrikareals werden Baufenster für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser / eine Hausgruppe ausgewiesen.

Insgesamt entsteht ein Mix unterschiedlicher Bau- und Wohnformen, der dem angespannten Wohnungsmarkt zugutekommt. Die Umsetzung dieser Planung ist daher im öffentlichen Interesse, zumal das Vorhaben einen Beitrag zur Konversion ehemaliger Gewerbeflächen leistet und der Innenentwicklung sowie der Stärkung des Ortskerns von Engstlatt dient. Die Stadt Balingen hat sich daher entschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das eigentliche Areal der ehem. Schuhfabrik zu beschränken zumal das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden soll und daher Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung nicht zu befürchten sind.

Ein seit 2019 vorliegender städtebaulicher und freiraumplanerischer Vorentwurf dient mit einigen Änderungen als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

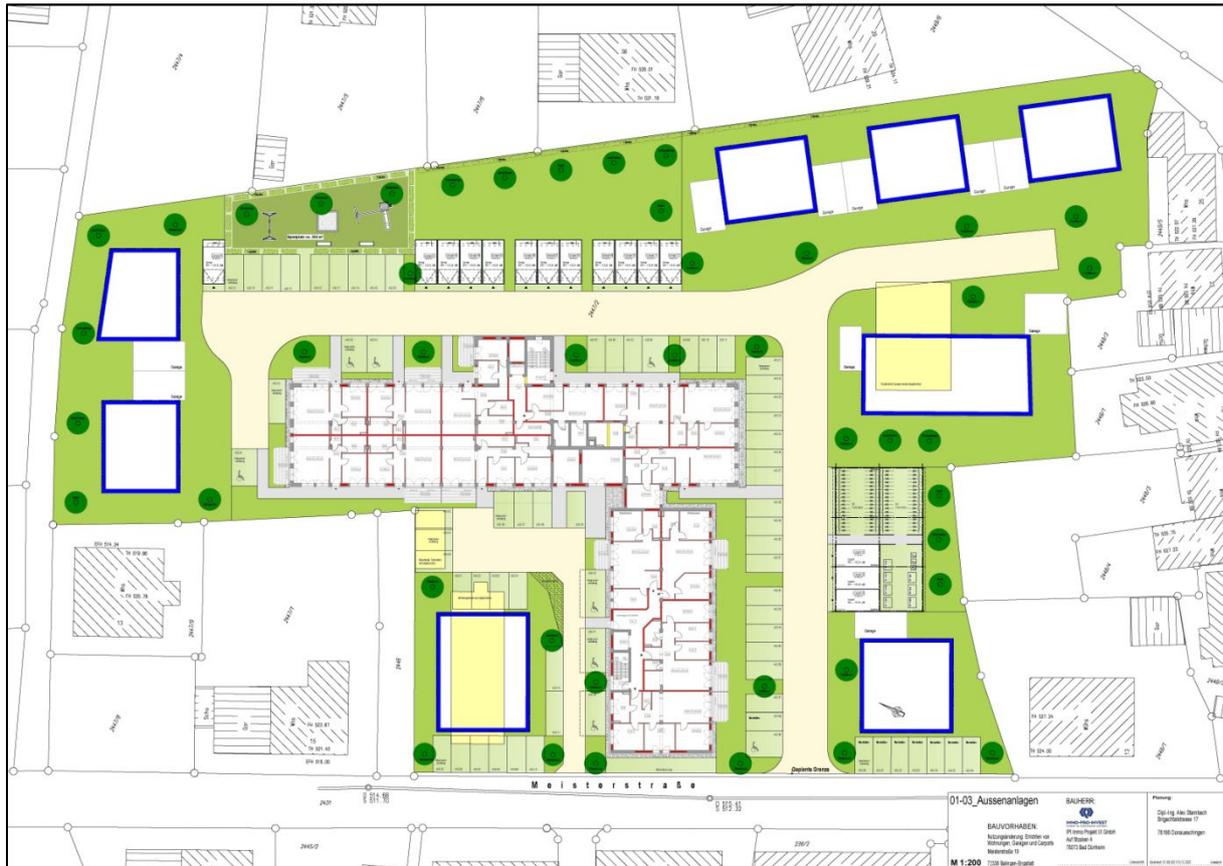


Abb. 4: Städtebaulicher + freiraumplanerischer Vorentwurf (Stand 2021, ohne Maßstab)

2.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Für das Plangebiet kommt das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung. Es entspricht dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2014.

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20.000 m²*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist innerorts gelegen bzw. schließt an die bebaute Ortslage an. Die Erschließung kann problemlos über die Meisterstraße erfolgen. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 0,96 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 liegt die Grundfläche deutlich unter der in (1) genannten Obergrenze. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals gewerblich genutztes Gebiet, das im Zuge der Planung in ein Wohnquartier umgewandelt werden soll. Die Planung dient damit der Innenentwicklung des Stadtteils Engstlatt.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung sowie den Verlust von Gehölzen und kleinerer Wiesenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet bzw. sein direktes Umfeld existieren lediglich zwei Baulinien- bzw. Ortsbaupläne,

- der Ortsbauplan ‚Über das Gewinn Ried‘, genehmigt am 03.05.1913,

und

- die Baulinienfeststellung im Gewinn ‚Brühlen‘, genehmigt am 07.06.1939.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 BauGB.

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Balingen als Mittelzentrum ausgewiesen und dem „Verdichtungsbereich im ländlichen Raum Albstadt / Balingen / Hechingen“ zugeordnet. Für Verdichtungsbereiche im ländlichen Raum sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

G 2.4.2: „Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.“

G 2.4.2.4: „Die Wohn- und Umweltbedingungen sind durch Planungen und Maßnahmen zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung, zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung, zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs und zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs zu verbessern.“

Die vorliegende Planung entspricht damit insbesondere unter folgenden Aspekten den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes:

- Weiterentwicklung des Siedlungsschwerpunkts,
- Verbesserung der Wohnbedingungen durch Maßnahmen zur Freiraumgestaltung,
- Verkehrsreduzierung durch die Schaffung innerörtlich gelegener Wohnungen.

3.2 Regionalplan Neckar-Alb

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.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Neckar-Alb ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe‘ dargestellt und von ‚Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet‘ umgeben. Östlich verläuft die Eisenbahnstrecke Hechingen-Balingen.

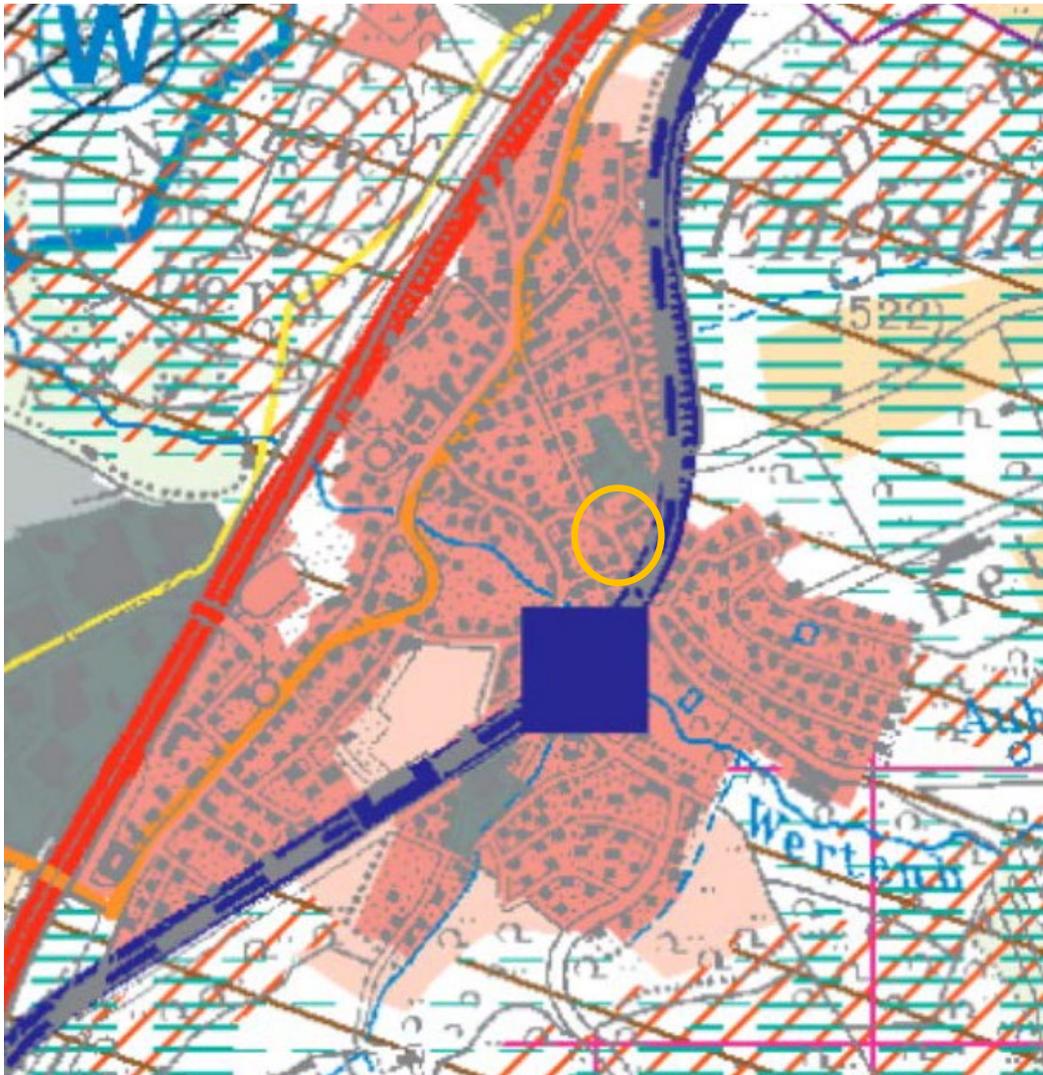


Abb. 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Region Neckar-Alb

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Fläche dar.

Im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Areal soll der Wohnnutzung zugeführt werden.

Der FNP kann nach § 13a BauGB berichtigt werden, dies soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt erfolgen.

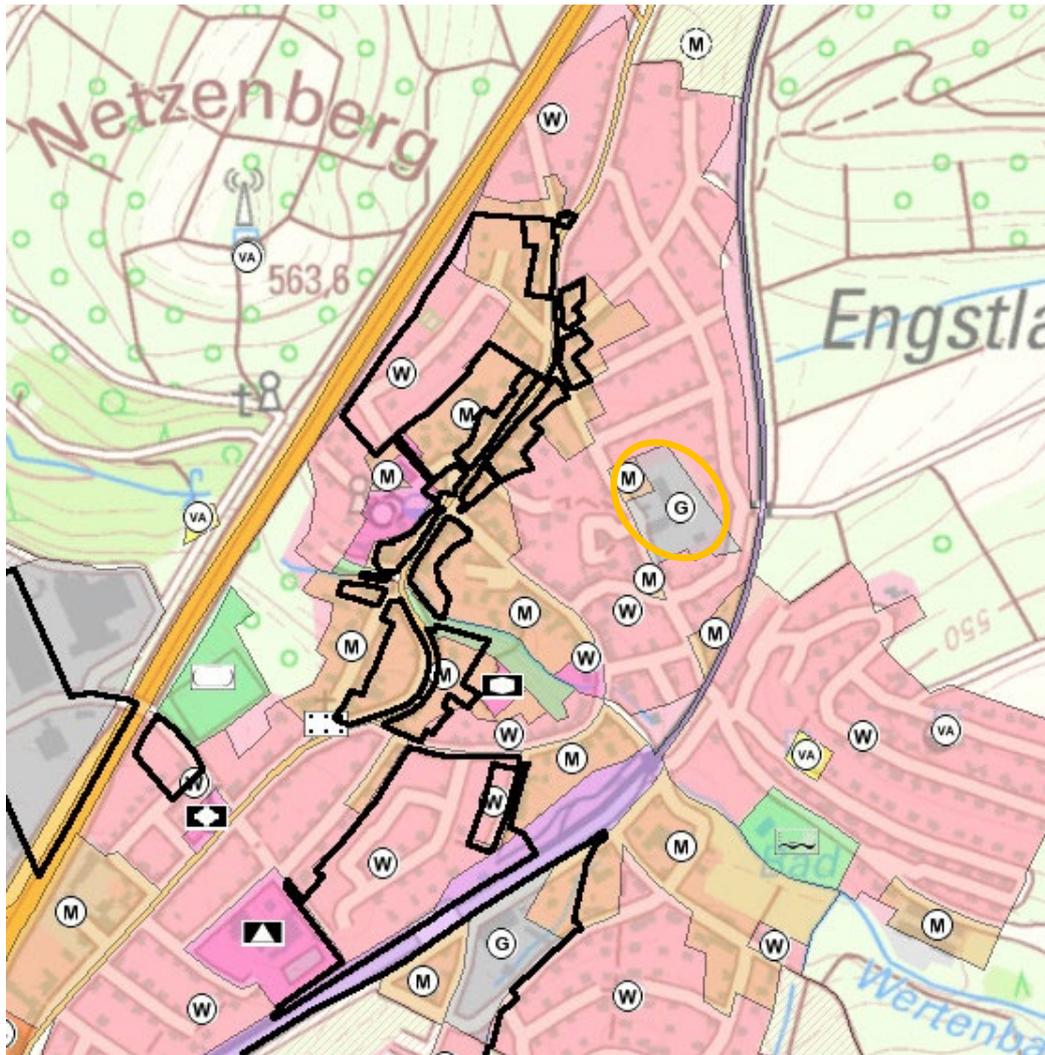


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen (Quelle: Geoportal Bad-Württ.)

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Mit dem 2020 vom Gemeinderat verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Balingen 2035 (ISEK) wurde eine Grundlage für die räumliche Entwicklung der Stadt Balingen über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren geschaffen. In Band 2 des Stadtentwicklungskonzepts werden übergeordnete gesamtstädtische Ziele für die künftige Stadtentwicklung formuliert.

Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere dem Ziel der Entwicklung von lebendigen Wohnquartieren Rechnung getragen. Innerhalb des Plangebietes entstehen Innerorts unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung Wohnungen, Einzel- und

Doppelhäuser sowie Hausgruppen, die vielfältige Wohnformen zulassen. Berücksichtigung finden außerdem die Ziele ‚Nachhaltigkeit‘ durch die festgesetzten Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten, das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sowie die örtlichen Bauvorschriften und ‚Stadtbild‘ durch den Erhalt und die Umnutzung des prägnanten Fabrikgebäudes.

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird von dem stattlichen, dreigeschossigen Fabrikgebäude geprägt, das ein markantes, ausgebautes Satteldach aufweist. Direkt an der Meisterstraße sind ein weiteres zweigeschossiges Fabrikationsgebäude und die ehemalige, eingeschossige Werkskantine angeordnet. Ein weiteres Nebengebäude liegt im Osten des Areals. Zwischen der Kantine und dem Hauptgebäude befindet sich eine Trafostation.

Das direkte Gebäudeumfeld ist mit Asphalt befestigt und wurde als Abstellfläche für Wohnwagen u. Ä. genutzt. Im Osten und Westen sind Wiesenflächen angelegt, die teilweise baumbestanden sind. Kap. 7. enthält einen Bestandsplan und eine Gehölzliste.



Abb. 7: Zweigeschossiges ehem. Fabrikationsgebäude an der Meisterstraße, dahinter das stattliche Hauptgebäude



Abb. 8: Blick von der Meisterstraße auf das Fabrikareal, links die eingeschossige ehem. Werkskantine



Abb. 9: Befestigte Hofflächen auf der Rückseite des Hauptgebäudes

4.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine denkmalgeschützten Objekte. Das ehemalige Fabrikgebäude ist jedoch ortsbildprägend.

4.2 Altlasten

Im Bodenschutzkataster ist das Flurstück Nr. 2447/2 (ehem. Schuhfabrik Maja) mit Handlungsbedarf „B Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Im Rahmen der Neubewertung der Altlastverdachtsflächen im Zollern-Alb-Kreis 2005 wurden vom Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie BWU, Kirchheim / Teck, die nachfolgend aufgeführten möglichen Stoffgruppen erfasst:

Schwermetalle, -verbindungen,

BTEX,

CKW,

Benzin,

organische Farbstoffe,

Lederabfälle,

Farbschlämme.

Wesentliches Schutzgut ist der vorhandene Grundwasserleiter.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich entsorgungsrelevante Materialien im Boden befinden. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

4.3 Erschließung

Das Grundstück Fl. St. Nr. 2447/2 wird ausschließlich über die Meisterstraße erschlossen. Im Bereich der beiden Einmündungen in die Meisterstraße müssen ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden. Die Sichtdreiecke sind im Rechtsplan ausgewiesen, der Textteil des Bebauungsplans enthält eine entsprechende Festsetzung.

Für den Ausbau des Gehweges entlang der Meisterstraße wird ein ca. 0,50 m breiter Geländestreifen des Plangebietes erforderlich, der im zeichnerischen Teil entsprechend ausgewiesen ist.

Die innere Erschließung des künftigen Wohnquartiers erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die von der Meisterstraße her nach Norden führt und hinter dem ehem. Fabrikgebäude nach Westen abschwenkt. Dort endet sie in einer Wendefläche.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird über eine weitere private Verkehrsfläche erschlossen.

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen sind keine behördlichen Anordnungen von Verkehrszeichen möglich. Eine Beschilderung kann durch die Eigentümer erfolgen.

Auf den privaten Wohnstraßen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Balingen, der Anliegergrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, bestehend in dem Recht auf Überfahrt sowie auf Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanälen, Leitungen und Versorgungstrassen.

Die öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der an die private Verkehrsfläche angrenzenden Bauplätze, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, kann durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis (§ 80 LBO) erfolgen. Die Übernahme der Baulast ist zwingende Voraussetzung für eine Bebauung.

Durch diese Festsetzung wird eine gesicherte Erschließung und Zugänglichkeit sowie der Unterhalt von Versorgungsleitungen planungsrechtlich gesichert.

4.4 Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten mit den Ergebnissen der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung vor (Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, 26.07.2021). Demzufolge konnte der Verdacht auf eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln im Zuge der Auswertung von Luftbildern nicht bestätigt werden. Eine zusätzliche technische Erkundung auf Kampfmittel ist damit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Sollte eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt werden, sind zusätzliche Erkundungsmaßnahmen notwendig.

5. Lärmschutz

Die Bahnlinie Hechingen-Balingen verläuft etwa 50 m östlich des Plangebietes. Aufgrund der unmittelbaren Nähe und der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Plangebietes wurde das Ingenieurbüro ISIS, Riedlingen, mit der Erarbeitung eines schallschutztechnischen Gutachtens beauftragt.

In der Ermittlung und Beurteilung der Lärmeinwirkungen der Bahnlinie Hechingen-Balingen unter Berücksichtigung der Prognosezahlen 2030 ergeben sich für die eingleisige Strecke die folgenden Emissionspegel:

tags = 81,4 dB(A)

nachts = 77,2 dB(A).

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete betragen gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau:

tags = 55 dB(A),

nachts = 45 bzw. 40 dB(A).

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die Ergebnisse der Berechnung der Schallimmissionen sind in Isophonenplänen dargestellt. Daraus ergibt sich, dass für den Tageszeitraum insbesondere für den östlichen Teil des Plangebietes Überschreitungen zu verzeichnen sind. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet überschritten.

Es werden daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, die auf der Grundlage der Lärmuntersuchung als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind. Es sind entsprechende Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile nachzuweisen. In überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Aus: Lärmschutz Bebauungsplan Meisterstraße Balingen-Engstlatt (ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Mai 2019).

6. Planung

6.1 Bebauung

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Schuhfabrik bleibt weitgehend erhalten, lediglich die frühere Werkskantine und das östlich gelegene Nebengebäude werden abgebrochen. Anstelle der Kantine und des Nebengebäudes sind zwei Baufenster zweigeschossige Wohngebäude festgesetzt, die entweder mit Flachdach und einem Sattelgeschoss (Gesamthöhe maximal 9,80 m) oder mit einem Satteldach (Gesamthöhe maximal 11,50 m) realisiert werden können. Weitere Baufenster am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Areals lassen die Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zu. Auch hier sind unterschiedliche Haustypen möglich, wobei die zulässigen Gesamthöhen entlang der Meisterstraße kräftigere Baukörper zulassen, während sich die Höhen nach Norden und Osten an die bestehende Wohnbebauung anpassen.

Insgesamt stellt das stattliche Fabrik-Hauptgebäude künftig den Mittelpunkt des Wohnquartiers dar, dem sich die Neubebauung unterordnet und den Bezug zur angrenzenden Baustruktur herstellt. Die festgesetzten Firstrichtungen führen zu städtebaulich wirksamen Raumkanten.

6.2 Allgemeines Wohngebiet

Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der angestrebten Nutzung – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe + Tankstellen -werden ausgeschlossen, weil sie den angestrebten Charakter eines innerörtlichen, familiengerechten Wohnquartiers beeinträchtigen und die Erschließungssituation überfordern würden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, notwendigen Wohnraum zu schaffen sowie klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Sie ist für die Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugunsten der flächensparenden Nutzung knapper Wohnbaugrundstücke mit 0,40 festgesetzt und lässt damit eine wirtschaftliche, aber auch städtebaulich vertretbare Baudichte zu.

Für die anstelle der Kantine und des Nebengebäudes festgesetzten Baufenster beträgt die Grundflächenzahl 0,50. Sie liegt damit über dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete. Dies entspricht jedoch dem Bestand und ist städtebaulich vertretbar, da die angrenzende Bebauung an der Meisterstraße und der Riedgasse straßenseitig ebenfalls eine ähnliche Dichte aufweist und auf dem Areal selbst Freiflächen ausgewiesen sind, die dazu führen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

- **Geschossflächenzahl (GRZ)**

Die Geschossflächenzahl ist so festgesetzt, dass sie die zweigeschossige Bebauung und beim Fabrik-Hauptgebäude die Dreigeschossigkeit zulässt. Das ausgebaute erste Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zu werten, so dass das Gebäude insgesamt vier Vollgeschosse aufweist. Es gilt der Bestandsschutz.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Für die Neubebauung ist die zweigeschossige Bauweise zulässig. Sie trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie bei den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand und an der Umgebungsbebauung. Sie wird durch Trauf- und Firsthöhe (GH1 und GH2) definiert.

Die an die vorhandene Wohnbebauung angrenzenden Baufenster weisen geringere First- und Traufhöhen als das Fabrikgebäude und die sich unmittelbar anschließenden Gebäude bzw. die mittig gelegenen Hausgruppen auf. Dadurch entsteht eine höhenmäßig abgestaffelte Bebauung, bei der die alte Fabrik das Zentrum des Wohnquartiers bildet.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster festgesetzt, die sich am Bestand und an den gewünschten städtebaulichen Zielen der Planung orientieren. Sie können durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

6.4 Weitere Ausweisungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

Im Bereich des ehemaligen Fabrikgebäudes ist die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen, zulässig. Dies entspricht dem Bestandsgebäude, das saniert und umgenutzt werden soll. Für die übrigen Baufenster ist die offene Bauweise zulässig. Hier können entsprechend der Bebauung in der näheren Umgebung Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen entstehen.

Die im Rechtsplan eingetragenen Firstrichtungen der Gebäude orientieren sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung.

- **Private Grünflächen**

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher ausgewiesen. Die privaten Grünflächen dienen der Gliederung und qualitätvollen Gestaltung des Gebietes. Sie sind Aufenthaltsflächen und strukturieren die Verkehrsflächen. Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Frischluftproduktion bei. Zudem erfüllen die zu pflanzenden Bäume und Sträucher ökologische Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Kleinsäuger.

Im zeichnerischen Teil sind die Grünflächen entlang der nördlichen und westlichen

Abgrenzung des Plangebietes mit ‚PFG 2‘ bezeichnet. Auf diesen Flächen besteht ein Pflanzgebot für einen Strauch pro 20 m². Die Grünfläche an der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes dient als Aufenthaltsort im Freien. Hier ist zudem ein Spielplatz festgesetzt.

Auf den Grünflächen entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes (‚PFG 1‘) sind bereichsweise Nebenanlagen und Stellplätze zulässig (max. 70%). Die Grünflächen dienen hier der Gliederung der Flächen und verhindern eine flächige Versiegelung. Es ist ein Pflanzgebot von einem Strauch je 40 m² festgesetzt.

- **Nebenanlagen**

Die für die Nutzung als Wohnquartier erforderlichen Nebenanlagen sollen kein „Eigenleben“ entwickeln, sondern sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen. Sie sind daher nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Deshalb sind auch Sichtschutzwände in ihrer Höhe und Länge begrenzt.

- **Gewässerrandstreifen**

Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Riedbach. Nach Wassergesetz § 29 Abs. 1 WG besteht innerhalb des Plangebietes ein Gewässerrandstreifen von 5,0 Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante zum Riedbach. Dieser ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Gewässerpflege und des Gewässerunterhalts im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen entlang des Riedbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die Gebote nach § 29 Abs.2 WG und Verbote nach § 29 Abs.3 WG sind zu beachten.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Ziel ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Dies ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Plangebietes erforderlich. Die Bauvorschriften bilden einen Rahmen für das geordnete und einheitliche Erscheinungsbild des Quartiers.

Besonderer Wert wird dabei auf die Gestaltung der Dächer gelegt, da die Dachlandschaft prägender Teil des Siedlungsbildes ist. ‚Aufgerissene‘, mit Dachaufbauten überladene und unproportionierte Dächer wirken störend und ‚zerreißen‘ oftmals das Gesamtbild des Ortes.

Mit Ausnahme der beiden dem Fabrik-Hauptgebäude vorgelagerten zweigeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nur Satteldächer zulässig, die sich in das Umfeld und in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen. Entsprechend der Umgebungsbebauung und zugunsten eines einheitlichen Siedlungsbildes innerhalb des Plangebietes sind lediglich Farbtöne von rot bis rotbraun für die Dacheindeckung zulässig.

Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Müllräume sind zugunsten des Siedlungsbildes einzufrieden und zu begrünen.

Befestigte Flächen sind, wo immer möglich, zugunsten der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig.

- **Werbeanlagen**

Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet die verträgliche gewerbliche Nutzung in begrenztem Umfang möglich. Da diese im Regelfall mit der Anbringung von Werbeanlagen verbunden ist, sind hierfür Festsetzungen zur Größe und Gestaltung erforderlich. Diese wurden in der vorliegenden Planung so gewählt, dass der angestrebte Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird. Auch hier führen die örtlichen Bauvorschriften zu einem geordneten Erscheinungsbild.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Freiflächen tragen zur Gestaltung des Wohnumfeldes und des Siedlungsbildes bei und sichern eine Mindest-Durchgrünung des Plangebietes. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind daher als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen dienen – ebenso wie Bäume – der Verbesserung des Kleinklimas und der Frischluftproduktion. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig.

- **Stellplätze**

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.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes und insbesondere entlang der Meisterstraße auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der erwünschtem baulichen Verdichtung wäre sonst zu erwarten, dass auf den bestehenden Straßen in nicht unerheblichem Maß eine Erhöhung des ohnehin schon vorhandenen Parkierungsverkehrs stattfinden wird. Entlang der Meisterstraße sind insgesamt sieben Stellplätze als gemeinschaftliche Stellplätze ausgewiesen. Diese sind damit keiner Wohneinheit zugeordnet und können als Besucherstellplätze genutzt werden.

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.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Autoschlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist. Diese Regelung orientiert sich an dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden, da dadurch eine geringere Flächenversiegelung erreicht wird.

6.6 Ver- und Entsorgung

Das vorhandene, in der Meisterstraße verlegte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz muss in das Plangebiet erweitert werden.

6.6.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Niederschlagwasserbeseitigung schreibt vor, dass das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken über belebte Bodenschichten zur Versickerung zu bringen ist. Hierzu sind Rasenmulden oder auch bepflanzte Mulden geeignet. Die Einleitung in das kommunale Abwassernetz ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung nicht möglich ist. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, sind Rückhaltemöglichkeiten zu empfehlen. Deren Überlauf kann gedrosselt in den verdolten Riedbach erfolgen, sofern dies technisch möglich ist.

7.0 Installation von Photovoltaikanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach 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. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

8.1 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.

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.

Die Bestandssituation sowie die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in den folgenden Kapiteln beschrieben und bewertet.

8.2 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). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Balingen-Engstlatt und ist derzeit mit den Anlagen einer mittlerweile stillgelegten Schuhfabrik bebaut (Fabrikhalle, Kantinengebäude, Nebenanlagen). Zudem ist es großflächig durch Verkehrs- und Parkplatzflächen versiegelt. Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend als Wiesen, teils mit Baumbestand, angelegt. Die Planung geht mit dem Abbruch von Gebäuden sowie der Rodung von Bäumen einher. Die Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

8.3 Schutzgüter / Schutzkategorien

8.3.1 Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind bei der Flächeninanspruchnahme folgende Grundsätze zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang.

Beim Plangebiet handelt es sich um das weitgehend versiegelte Areal einer ehemaligen Schuhfabrik. Die Gebäude stehen mittlerweile leer, die Freiflächen sind, mit Ausnahme einiger Wiesenflächen, asphaltiert und werden als Abstellflächen für Wohnwagen u. ä. genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3. BauNVO ausgewiesen.

Die Planung sieht die Umnutzung der derzeit ungenutzten Flächen als Wohnquartier, den Erhalt des Fabrikgebäudes und die Realisierung weiterer Einzel- und Doppelhäuser sowie einer Hausgruppe vor. Sie leistet daher einen Beitrag zur Wiedernutzbarmachung und zur Innenentwicklung und entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des § 1 (2) BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

8.3.2 Orts-/ Landschaftsbild

Das Plangebiet und sein Umfeld sind durch das stattliche Fabrik-Hauptgebäude und die größtenteils zweigeschossige Bebauung entlang der Meisterstraße, der Riedgasse, der Dahlienstraße sowie der Veilchenstraße geprägt. Der Baumbestand auf Teilflächen des ehemaligen Fabrikareals gliedert das Straßenbild an der Meisterstraße.

In der vorliegenden Planung bildet das viergeschossige Fabrikgebäude mit seinem steilen, ausgebauten Satteldach den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers. Die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser stellen den Bezug zur umliegenden Bebauung her.

Der Ersatz der eingeschossigen ehemaligen Werkskantine durch ein zweigeschossiges

Wohnhaus und der Entfall des teilweise prägenden Baumbestandes führen zu Veränderungen des Siedlungsbildes entlang der Meisterstraße. Die entfallenden Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Die Konversion des ehemaligen Fabrikgeländes in ein Wohngebiet trägt zur Aufwertung des Siedlungsbildes bei.

8.3.3 Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen.

Aufgrund der Nutzung liegen für das Plangebiet keine Werte der Bodenschätzung vor. Östlich und nordöstlich des Plangebietes liegen folgende Bodenarten vor:

- Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen (in der Karte braun unterlegt)
- Tiefes Gley-Kolluvium, Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund, Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemmassen (in der Karte braun-blau schraffiert).

Der anstehende Oberboden ist mittel humos.

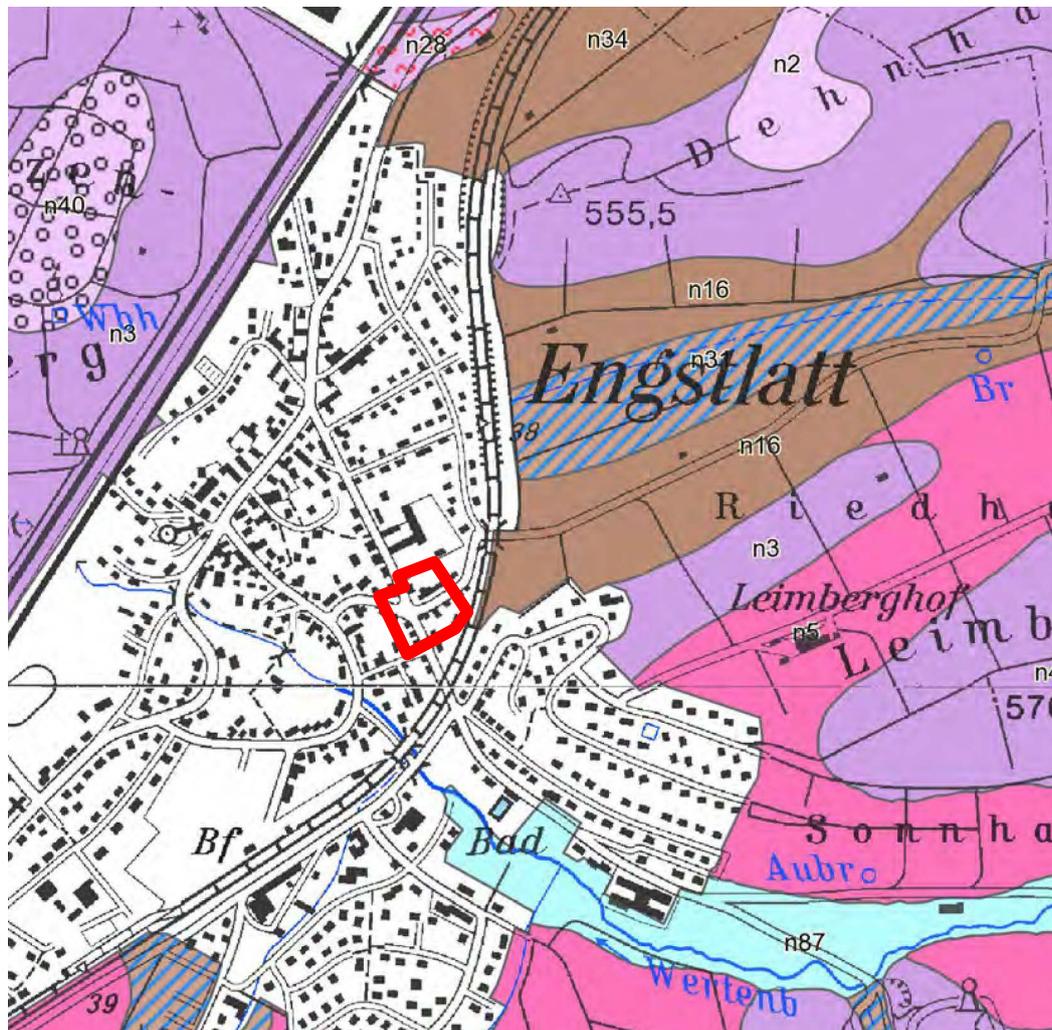


Abb 11: Lageplan Bodenkartierung (Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
 Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Bodenfunktionen	Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen	Tiefes Gley-Kolluvium, Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund, Kolluvium- Gley aus holozänen Abschwemmassen
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	hoch (3.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel bis hoch (2,5)	mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3.0)	hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	2,67	3.0

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen beträgt:

Bebauung (Bestand und Neubebauung)	3.272 m ²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 % in wasserdurchlässiger Bauweise (Pkw-Stellplätze etc.)	1.627 m ²
außerhalb der Baugrundstücke gelegene Stellplätze + Müll-Abstellplatz	516 m ²
Verkehrsflächen / Zufahrt	1.134 m ²
	6.549 m ²

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Damit können zumindest Teile der Bodenfunktionen erhalten werden, ein Großteil des Niederschlagswassers versickert, die Aufheizung der Flächen wird deutlich reduziert.

8.3.4 Biotope / Biotopverbund / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen und andere Schutzkategorien sind von der Planung nicht berührt. Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das aus zwei Teilflächen bestehende geschützte Biotop Nr. 176194172603 – „Weißdorn-Hecke O Engstlatt, `Riedhalde“.

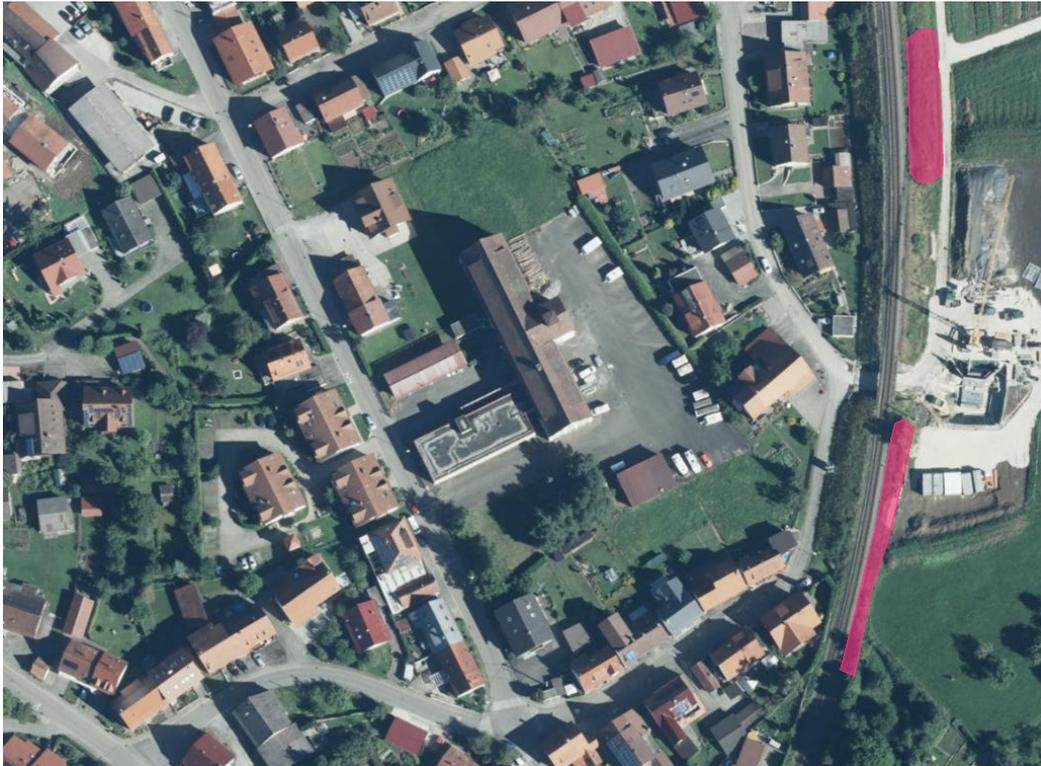


Abb. 12: LUBW-Biotopkartierung



Abb. 13: Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle LUBW)

Im Fachplan ‚Landesweiter Biotopverbund‘ ist östlich des Plangebietes ein 500m-Suchraum für mittlere Standorte dargestellt.

Das Gelände enthält die nachfolgend aufgeführten Biotopstrukturen:

Biototyp-Nr. gem. LUBW	Biotop	Fläche
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	3.688 m ²
44.22	Hecke aus teilweise nicht heimischen Straucharten	66 m ²
45.20	Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen	(10 St.)
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1.700 m ²
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	4.135 m ²
gesamt		9.589 m²

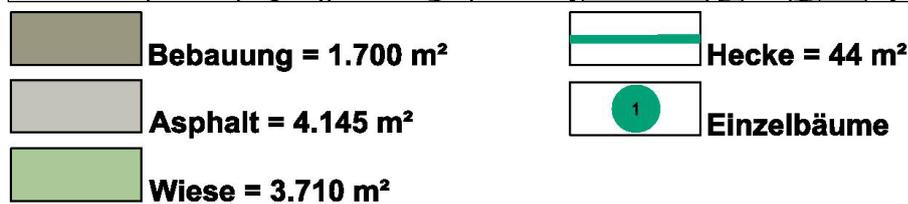


Abb. 14: Lageplan Bestand

Gehölzliste:

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Stamm-Durchmesser	Kronen-Durchmesser	Zustand / Vitalität
1	Larix decidua	Lärche	15 m	0,50 m	8 m	+++
2	Acer ginnala	Feuer-Ahorn	10 m	mehr-	6 m	++

				stämmig, 0,20 -0,25 m		
3	Larix decidua	Lärche	18 m	0,60 m	8 m	+++
4	Acer ginnala	Feuer-Ahorn	10 m	mehr- stämmig, 20– 5 cm	6 m	++
5	Picea pungens `Glauca`	Blau-Fichte	6 m	0,15 m	3 m	++
6	Pinus nigra	Schwarzkiefer	12 m	0,50 m	6 m	++
7	Betula pendula	Weiß-Birke	12 m	mehr- stämmig, 0,20-0,30 m	6 m	+++
8	Betula pendula	Weiß-Birke	12 m	mehr- stämmig, 0,20-0,30 m	4 m	+++
9	Betula pendula	Weiß-Birke	12 m	mehr- stämmig, 0,20-0,30 m	6 m	+++
10	Pinus nigra	Schwarzkiefer	12 m	0,50 m	6 m	++
11	Pinus nigra	Schwarzkiefer	15 m	0,60 m	8 m	++

Durch die geplante Neubebauung entfallen die Wiesenflächen und der gesamte Baumbestand. Diese Strukturen werden durch private Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume ersetzt. Die geschnittene Hecke entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Durch die Anlage privater Grünflächen (Spielplatz, Kleingärten) und die örtliche Bauvorschrift, wonach unbebaute und nicht für Zufahrten, Stellplätze etc. benötigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen sind, verringert sich der Anteil unbefestigter Flächen gegenüber dem Bestand nur geringfügig.

Flächige Schotter- oder Kiesanschüttungen sind ökologisch unwirksam und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus (Abstrahlungshitze, Verringerung der Luftfeuchtigkeit). Sie sind deshalb unzulässig.

Zugunsten des Schutzgutes Flora / Fauna enthält der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise zu den nachstehend aufgeführten Punkten:

- **Pflanzgebote für Baum- und Strauchgehölze**

Die Pflanzgebote dienen der Begründung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Die Gehölze tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Die Pflanzenliste enthält auch kleinkronige Baumarten, die für beengte Verhältnisse geeignet sind.

- **Dachbegrünung**

Dachbegrünungen wirken klimaregulierend und tragen zur Vorreinigung des

anfallenden Niederschlagswassers sowie zur Erweiterung vorhandener Brut- und Nahrungshabitate bei. Größere Flachdächer sind daher extensiv zu begrünen.

- **Erhaltungsgebot**

Für die entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufende geschnittene Hecke ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt, weil sie die vorhandene Wohnbebauung abschirmt und gliedert.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Da innerhalb des Gebäudebestandes Fledermäuse nicht auszuschließen sind, müssen die Gebäude vor dem Abriss bzw. der Sanierung von einer fachkundigen Person überprüft werden, um Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG zu vermeiden.

Zugunsten der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungs-Einrichtungen insektenfreundlich auszuführen.

Die künftigen Strukturen im Plangebiet setzen sich damit wie folgt zusammen:

Biotoptyp-Nr. gem. LUBW	Biotop	Fläche
44.22	Hecke aus teilweise nicht heimischen Straucharten	66 m ²
45.10	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	(45 St.)
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche 3.627 m ² x GRZ 0,5 = 1.813 m ² 3.599 m ² x GRZ 0,4 = 1.440 m ² Trafostation	3.253 m ² 19 m ²
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1.134 m ²
60.23	Wassergebundene Decke, Kies oder Schotter (Nebenanlagen) 4.419 m ² x 50 % (gem. 19 (4) Nr. 3. BauNVO zuzügl. außerhalb der Baugrundstücke gelegene Stellplätze + Müll-Abstellplatz	1.627 m ² 456 m ²
60.50	Grünfläche	688 m ²
60.60	Garten	2.346 m ²
gesamt		9.589 m²

8.3.5 Tiere / Geschützte Arten

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

Besonders geschützt sind

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Streng geschützt sind

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen baubedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Die im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen sind unter Pkt. 3.2.4 aufgeführt, Dabei handelt es sich in erster Linie um Einzelbäume, Wiesenflächen, geschnittene Hecken, befestigte Flächen und Gebäude.

Für das Plangebiet liegt spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Fritz + Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vor. Die potenziell durch das Bauvorhaben betroffenen Artengruppen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen stellen sich folgendermaßen dar:

Arten / Artengruppen:Vögel:

Insbesondere der Baumbestand und die Wiesenflächen- mit Einschränkung auch die geschnittenen Hecken – sind als Brut- und Nahrungshabitate einzustufen. Gem. Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle europäischen Vogelarten geschützt. Im Zuge der Begehungen wurden ubiquitäre Arten festgestellt. Baumhöhlen konnten nicht gefunden werden. Der Haussperling kommt als Vogelart von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung in den Randbereichen des Plangebietes vor.

Ein Brutvorkommen von Greifvogelarten kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Möglicherweise wird das Plangebiet von Durchzüglern als Nahrungshabitat genutzt.

Mehlschwalben als gebäudebrütende Arten wurden überfliegend gesichtet, Nester konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind gem. BNatSchG streng geschützt. Der Gebäudebestand weist verschiedene Strukturen auf, die potentiell als Fledermaus-Quartiere dienen können. Hierzu zählen Dachüberstände, Spalten und Hohlräume an Wänden, Fassaden-Verschaltungen, aber auch das Dachgebälk im Gebäude-Inneren. Darüber hinaus weist das Plangebiet keine Leitlinien oder Transfer Routen für Fledermäuse auf. Die Fabrikgebäude und Gehölze bilden orientierende Strukturen.

Amphibien:

Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund fehlender Wasserflächen ausgeschlossen werden.

Reptilien:

Für Zauneidechsen sind die im Plangebiet gelegenen Wiesenflächen (Fettwiesen) aufgrund der dicht und hochstehenden Gräser nicht geeignet. Zudem fehlen im Verzahnungsbereich zwischen den Wiesen und den befestigten Flächen entsprechende Rückzugsmöglichkeiten.

Für andere Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien) spielt das Plangebiet keine besondere Rolle.

Wantschrecke:

Östlich des Plangebietes jenseits der Bahnlinie ist eine Mähwiese mit Vorkommen der Wantschrecke bekannt. Die Wiesenflächen innerhalb des Plangebietes bilden ebenfalls einen potentiellen Lebensraum, ein Vorkommen der Wantschrecke konnte im Zuge der Begehungen jedoch nicht nachgewiesen werden.

Fazit:

In der Zusammenfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung heißt es:

„Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Meisterstraße“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Fledermäuse sowie die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten sowie der mögliche Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung der Maßnahme soll über die Festsetzung bzw. Eintragung im Bebauungsplan formalrechtlich gesichert werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine

artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.“

Aus: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 'Meisterstraße' in Balingen-Engstlatt (06. November 2020, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen)

Unter der Voraussetzung, dass vor dem Beginn von Abriss-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten der Gebäudebestand auf möglicherweise vorhandene gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäuse untersucht wird und dass die Beseitigung von Gehölzen, Gebäuden und Gebäudeteilen zwischen November und März erfolgt, ist eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht zu befürchten.

8.3.6 Klima / Luft

Das Plangebiet hat mit seinen Wiesenflächen und dem Vegetationsbestand eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Bäume wirken darüber hinaus als Filter für Feinstaub und Schadstoffe.

Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

8.2.6.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbaren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter anderem:

- **Hitze:** Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode
- **Trockenheit:** Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung
- **Starkregen:** Zunahme der Starkregenereignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folge nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:

„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ §1 Abs. 5 BauGB

Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden. Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.

Im Bebauungsplan ‚Meisterstraße‘ wird der beschriebenen Problematik mit den

folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

Ausrichtung der Baufenster	Die Baufenster sind, wo dies städtebaulich vertretbar und möglich ist, zugunsten einer optimalen Solarenergienutzung südlich (Süd, Südwest, Südost) auszurichten.
Dachneigung	Die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Dachneigungen begünstigen die Nutzung der Dächer zur Solarenergienutzung.
Nutzung der Solarenergie	Der Bebauungsplan enthält eine planungsrechtliche Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlage (siehe Pkt. 7.0).
Pflanz- und Erhaltungsgebote	Bäume binden CO ₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

Dachform	Zulässigkeit extensiv begrünter Flachdächer zur passiven Gebäudekühlung. Diese dienen zudem der Rückhaltung von Regenwasser.
Grünflächen	Festsetzung von privaten Grünflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Durch die Anlage von Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.
Beläge	Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung.
Pflanzenliste	Standortgerechte Auswahl heimischer Pflanzen u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

8.3.7 Wasser

Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet und Überflutungsflächen sind von der Planung nicht betroffen. Außerhalb des Plangebietes verläuft entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs der verdolte Riedbach. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist entlang dieser Trasse ein 5-m-Gewässerrandstreifen eingetragen.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Befestigte Flächen, insbesondere Pkw-Stellplätze, sind daher mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind im Vergleich zum Bestand wesentliche

Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

8.3.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das ehemalige Hauptgebäude stellt ein prägendes Beispiel eines mehrgeschossigen Fabrikbaus aus der Nachkriegszeit des letzten Jahrhunderts dar. Durch die vorgesehene Umnutzung ist sein Erhalt auf Dauer gesichert.

Als Sachgüter sind die angrenzenden Freiflächen zu werten. Durch die Neugestaltung des Fabrikareals erfahren sie potentiell eine Aufwertung.

8.3.9 Mensch / Naherholung

Der Erlebniswert des Siedlungs- und Landschaftsbildes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht gestört.

Zum Schutz vor Lärmemissionen, die von der Bahnlinie Hechingen-Balingen herrühren, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zum Lärmschutz.

Maßnahmen zur Freiflächengestaltung verbessern das Wohnumfeld.

Es entstehen Wohnungen und familiengerechte Baugrundstücke in attraktiver Lage.

8.4 Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die festgesetzten Maßnahmen dienen zudem der Vermeidung und Minimierung im Rahmen der Neuordnung des Areals.

8.5 Fotodokumentation



Abb. 15: Gehölzbestand an der Meisterstraße



Abb. 16: Baumgruppe mit Blaufichte, Kiefern und Birken



Abb. 17: Kiefern und mehrstämmige Birken



Abb. 18: Rückseite des Hauptgebäudes mit asphaltiertem Hof



Abb. 19: Thujahecke entlang der Grundstücksgrenze



Abb. 20: An den asphaltierten Hof angrenzende Wiese