

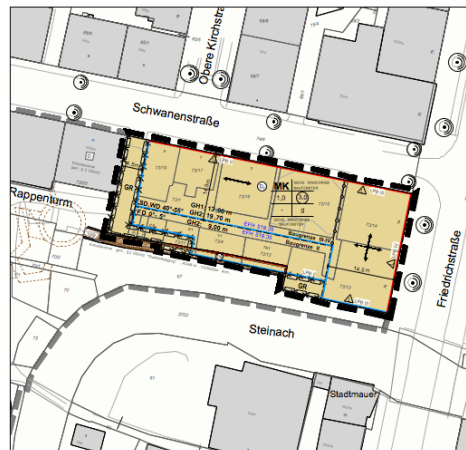
Balingen, 28.01.2022

Anlage 4 zum Bebauungsplan

Begründung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen

„Am Rappenturm – 1. Änderung“



ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Änderungs-Bebauungsplanes	3
2	Erfordernis der Planänderung und Planungsziele/ Ausgangssituation	4
3	Bebauungsplanverfahren	9
4	Belange des Umweltschutzes	10
5	Denkmalpflege	13
6	Lärmsituation – Verkehr und Schall	16
7	Inhalte der Bebauungsplanänderung	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
7.4	Bauweise	20
7.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen	20
7.6	Entfallen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, neues Gehrecht	20
7.7	Pflanzgebote	21
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
8	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	23

1 Umfang des Änderungs-Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn. 73/1, 73/4, 73/7, 73/8, 73/11, 73/12, 73/13, 73/14, 73/15, 73/16, 73/17, 73/18 und 73/19.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.450 qm.

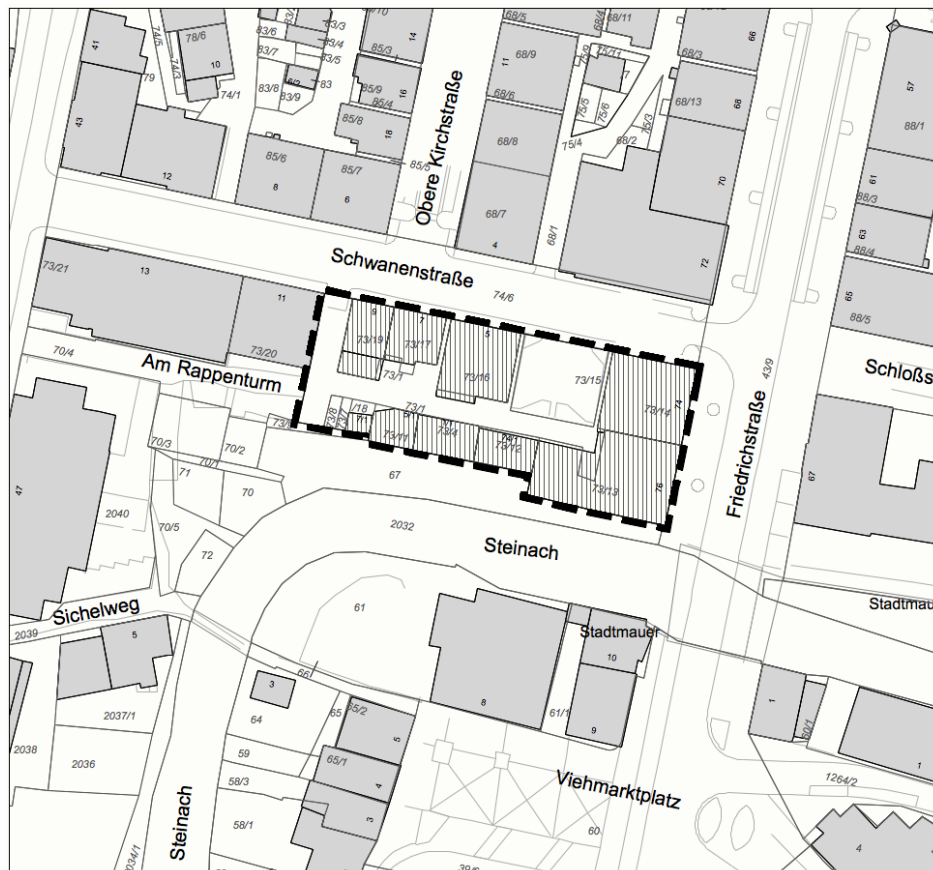


Abbildung 1: Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung 1) erfolgte anhand des Siegerentwurfs aus dem Realisierungswettbewerb zum Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses Schwanenstraße, Balingen.

Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Der westliche Teilbereich entlang der Schwanenstraße, der südwestliche Teilbereich entlang der Wilhelmstraße sowie der Teilbereich südlich des Sichelwegs an der Steinach wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte seinerzeit mit dem Ziel zum Einen im östlichen Teilbereich zwischen Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Steinach die Bebauung - ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude - neu zu regeln sowie zum Anderen die Festsetzungen für das westliche, an die Wilhelmstraße angrenzende Quartier mit denkmalgeschütztem Rappenturm hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Planungen im Zusammenhang mit der Gartenschau 2023 zu überprüfen und ggfls. anzupassen. Im Zuge der weiterführenden und nunmehr vorliegenden konkreten Planungen zur Gartenschau 2023 ist eine Anpassung und somit Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den westlichen und südwestlichen Teilbereichen nicht erforderlich, daher wurden diese Teilbereiche aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

2 Erfordernis der Planänderung und Planungsziele/ Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Am Rappenturm“ mit Rechtskraft vom 06.10.2001 soll mit dem Ziel geändert werden, im östlichen Teilbereich Friedrichstraße, Schwanenstraße die Bebauung eines neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes zu regeln sowie die weiteren städtebaulichen Planungen im Zusammenhang mit der Gartenschau 2023 anzupassen. Hierbei soll die geplante Wegeführung entlang der Steinach zwischen ehemaliger Stadtmauer und Uferrandbefestigung Steinach gesichert werden.

Das in der Balingen Kernstadt unmittelbar an die Torbrücke angrenzende Quartier zwischen Friedrichstraße, Schwanenstraße, Wilhelmstraße und Steinach wurde bereits mit Rechtskraft vom 06.01.2001 durch den Bebauungsplan „Am Rappenturm“ überplant. Auslöser waren damals die Bauvorhaben Schwanenstraße 13 und Wilhelmstraße 47.

Der Eigentümer der Gebäude Friedrichstraße 74 und 76 sowie der Gebäude Schwanenstraße 5, 7 und 9 einschließlich der Nebengebäude im gemeinsamen Hofraum hat bereits unter denkmalpflegerischer Begleitung bzw. Sondierung, die Bestandsgebäude abgebrochen. Unter Nutzung des unbebauten Grundstücks Flst.Nr. 73/15 und von Teilen des gemeinsamen Hofraumes soll im Wege einer innerstädtischen Nachverdichtung eine Neubebauung mit einem drei- bzw. viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage realisiert werden, wobei das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit Einzelhandel, vorzugsweise großflächigem Einzelhandel belegt werden soll. Hierfür wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt dessen Siegerentwurf nunmehr planungsrechtlich gesichert werden soll.

Das geplante Neubauprojekt grenzt im Westen an den gemeinsamen Hofraum bzw. an den denkmalschutzrechtlich geschützten Farrenstall (Schwanenstraße 11) an. Nach Süden ist das Grundstück begrenzt von der unter Denkmalschutz stehenden mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage mit Stadtmauer (Teilstück) entlang der Steinach.

Das Quartier bildet den südlichen Abschluss der historischen Kernstadt mit dem typischen klassizistischen Stadtgrundriss. Die nunmehr abgebrochene Bebauung bestand aus zweigeschossigen traufständigen Mittelgebäuden an der Schwanenstraße und einem walmständigen Eckgebäude, ebenfalls zweigeschossig, zur Friedrichstraße. Auf der Südseite befanden sich Garagen- und Nebengebäude, die direkt an die Stadtmauer angebaut waren.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des neuen Geschäfts- und Wohnhauses an der Schwanen- und Friedrichsstraße schaffen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Baubauungsplans „Am Rappenturm“ in Balingen mit Rechtskraft vom 06.10.2001. Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Rappenturm“ setzen für den Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes ein Kerngebiet fest, bei dem ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind. Weiterhin weist der Bebauungsplan ein L-förmiges Baufenster für eine 2- bis 3-geschossige Bebauung mit differenzierter Traufhöhe aus. Das Baufenster wird zur Schwanen- und Friedrichstraße mit Baulinien sowie im rückwärtigen Bereich durch Baugrenzen festgesetzt. Im Süden sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Erschließung dieser wird von der Schwanenstraße her über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit übergehend in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die angrenzenden Flurstücke des gemeinsamen Hofraumes gesichert.

Regionalplan/ Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebot

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

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für ein Mischgebiet sowie Vorrangflächen (VRG) für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Zentralörtlicher Versorgungskern) aus (s. *Abbildung 2*).

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Mischflächen dar (s. *Abbildung 3*). Das zur Überplanung anstehende Gebiet ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt. Dem Entwicklungsgebot ist Rechnung getragen.

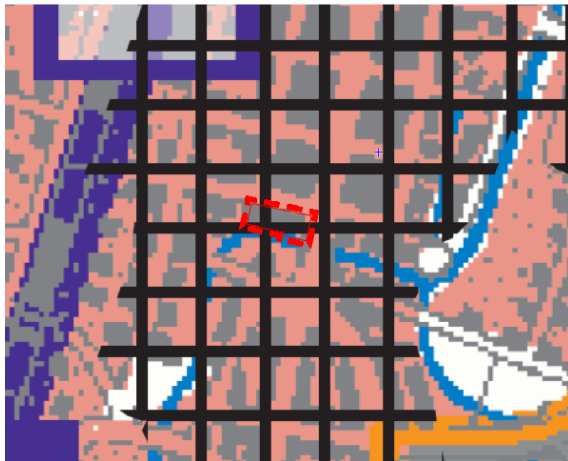


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

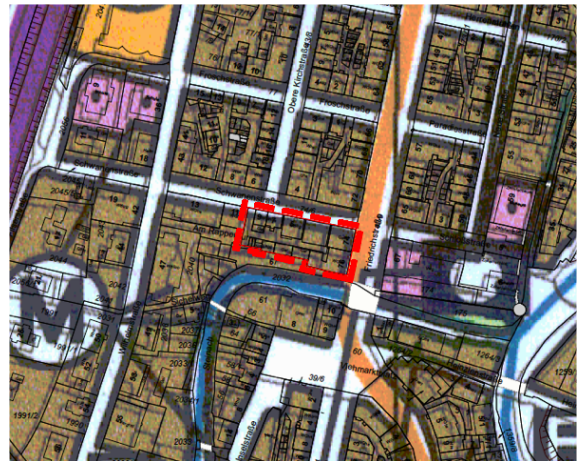


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

Sanierungsgebiet/ Gartenschau 2023

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlichen Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“, im Teilgebiet „Rappenturm/ Schwefelbad“.

Die Anlage einer öffentlichen qualitätsvollen Fußwegeverbindung entlang der Stadtmauer bis zum Zollernschloss und ein „Erlebarmachen“ von Stadtmauer und Rappenturm im Rahmen einer Freiflächengestaltung sind Ziele einer Neuordnung des Quartiers im Rahmen der Stadtsanierung.

Im Weiteren sind Stadtmauer und Steinach Bestandteil Teil der Rahmenplanung zur Gartenschau 2023. Das Quartier schließt im Süden unmittelbar an die Stadtmauer an. Eine Neubebauung im Bereich der Stadtmauer bildet den baulichen Abschluss zu den künftigen Freiraumplanungen zur Gartenschau. Die fußläufige Verknüpfung vom Rappenturm bis Zollernschloss entlang der Steinach, bereits formuliertes Ziel der Stadtsanierung, bildet eine der sog. „Grünen Schnittstellen“ der Gartenschau.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Als räumlich-strategisches Handlungskonzept zeigt das ISEK den Korridor der zukünftigen Entwicklung der Stadt in Form von übergeordneten gesamtstädtischen Zielen, räumlichen Entwicklungsschwerpunkten und impulsgebenden Zukunftsprojekten auf und dient als Grundlage der Stadtentwicklungspolitik und der räumlichen Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre.

Das Plangebiet liegt hierbei im stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkt der Kernstadt „Stadteingang Süd“ mit Zielschwerpunkt Wohnen und Arbeiten. Noch heute prägen die historisch gewachsene, kleinteilige Nutzungsmischung aus Handwerk, Dienstleistung und Wohnen sowie eine Vielzahl historischer Gebäude das Bild der südlichen Vorstadt. In den letzten Jahren wurde bereits eine Reihe an Einzelmaßnahmen umgesetzt. Als weitere Entwicklungsziele sollen hierbei für den südlichen Stadteingang zeitnah der Stadteingang zum historischen Stadtkern (Friedrichstraße) baulich betont und der innenliegende Freibereich entlang der Stadtmauer an der Steinach im Rahmen der Gartenschau 2023 neu gestaltet werden. Als konkrete Einzelmaßnahme ist hier der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses „An der Schwanenstraße (d.3)“ benannt (s. *Abbildung 4*). Als Arrondierungsmaßnahme im Stadtkern soll hier eine bauliche Betonung der wichtigen stadträumlichen Torsituation an der Friedrichstraße unter Berücksichtigung von privaten Stellplätzen erfolgen. Die Umsetzung soll hierbei über einen vorgeschalteten Realisierungswettbewerb erfolgen (siehe hierzu Unterpunkt Städtebauliche Konzeption Planungshistorie Realisierungswettbewerb/ Mehrfachbeauftragung).

Ebenso liegt das Plangebiet im Zukunftsprojekt „Landschaftsachse“ mit Schwerpunkt Ökologie, Erholung und Vernetzung. Im Rahmen der Gartenschau 2023 sollen hier die Gewässerläufe von Eyach und Steinach als Landschaftsachse qualifiziert und die daran angrenzenden Freiräume aufgewertet bzw. neugestaltet werden. Innerhalb der Kernstadt sollen die Landschaftsrouten in Form von attraktiven und durchgängigen Fuß- und Radwegen, die räumliche Anbindung der entlang der Flusslandschaft liegenden Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen gewährleisten. Das über den „Bewegungsraum Eyach/ Steinach“ aufgespannte Netz von Landschaftsrouten [Maßnahme 06 im ISEK] ist hierbei über Gelenkpunkte mit den urbanen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptwegeverbindungen verknüpft. Die Gelenkpunkte sind im Stadtraum besonders hervorzuheben und gestalterisch zu betonen. Im Zuge der Gartenschau 2023 sind innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld die Umsetzung mehrerer Einzelmaßnahmen aus dem ISEK geplant, wie die Maßnahme Inszenierung Zollernschloss - Sicherung von Blickbezügen und Aufwertung des Umfelds (b.5) und die Maßnahme Mauergärten - Gestaltung eines neuen Freibereichs entlang der Stadtmauer an der Steinach, Inszenierung des historisch bedeutsamen Ortes Rappenturm (bspw. Beschilderung) und Berücksichtigung wichtiger Sichtachsen zum Wasserturm (b.6).



Abbildung 4: Auszug aus ISEK

Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen

Die Stadt Balingen verfügt seit 1989 über eine von dem Gemeinderat beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption, welche 2017 fortgeschrieben und am 23.10.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen wurde.

Das Plangebiet liegt hierbei im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Balingens mit folgenden Ansiedlungsregeln bzw. –grundsätzen:

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen oder im Nahversorgungszentrum liegen.
- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Balingener Sortimentsliste, sollen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.
- Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nahversorgungszentrum Frommern) liegen.

Die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses innerhalb des Plangebietes entspricht somit den Zielen der Einzelhandelskonzeption.

Ziel und Zweck der Planung/ Städtebauliche Konzeption

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Siegerentwurf des im März 2020 ausgelobten Realisierungswettbewerbes des Architekturbüros schairer+partner architekten, Balingen sowie dessen Überarbeitung (s. Abbildungen 5 und 6).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke der (ehemaligen) Gebäude Friedrichstraße 74 und 76 sowie der (ehemaligen) Gebäude Schwanenstraße 5, 7 und 9 einschließlich der (ehemaligen) Nebengebäude im gemeinsamen Hofraum. Unter Nutzung des unbebauten Grundstücks 73/15 und von Teilen des gemeinsamen Hofraumes soll im Wege der innerstädtischen Nachverdichtung eine Neubebauung mit einem drei- bzw. viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus sowie Tiefgarage realisiert werden, wobei das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit großflächigem Einzelhandel belegt

werden soll. Im 2. Obergeschoss sollen Dienstleistungs- und Büronutzungen untergebracht werden. Im Dachgeschoss, welches als Vollgeschoss ausformuliert werden soll, sind Wohnungen vorgesehen. Zur Unterbringung baurechtlich notwendiger Stellplätze ist eine Tiefgarage geplant.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die überbaubaren Flächen sowie Gebäudehöhen bedarfs- bzw. entwurfsorientiert an den Wettbewerbssiegerentwurf angepasst werden, da der Ursprungsbebauungsplan in seinen Festsetzungen zu eng gefasst ist. Der Ursprungsbebauungsplan setzt über ein „L-förmiges-Baufenster“ fast gebäudescharfe überbaubare Flächen fest und schränkt somit eine adäquate und auch individuelle Grundstücksnutzung stark ein. Mit Vergrößerung der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der sensiblen Lage in Bezug auf die Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden sowie der historischen Stadtmauer und dem Naturraum der Steinach, soll gleichzeitig dem regionalplanerischen Ziel (ausgewiesener Zentralörtlicher Versorgungskern) eine zeitgemäße Unterbringung bzw. Realisierung von großflächigem Einzelhandel Rechnung getragen werden.

Die neue Bebauung entwickelt sich straßenbegleitend entlang der Schwanenstraße und Friedrichstraße mit einer Gebäudetiefe von bis zu 14,00 m. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind abweichend in einer größeren Gebäudetiefe ausgeführt, um die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung adäquat unterbringen zu können. Die Neubebauung ist stadtbildtypisch traufständig zur Schwanenstraße und mit einem an das historische Vorbild angelehnten Walmdach als Eckbebauung zur Friedrichstraße vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt ausschließlich von der Schwanenstraße. Die Bebauung bildet den südlichen Abschluss der historischen Kernstadt sowie den baulichen Abschluss zu den künftigen Freiraumplanungen zur Gartenschau. Die fußläufige Verknüpfung von Rappenturm bis Zollernschloss entlang der Steinach, bereits formuliertes Ziel der Stadtsanierung, bildet eine der sogenannten „Grünen Schnittstellen“ der Gartenschau. So soll die Wegebeziehung entlang der Steinach ausgehend vom Rappenturm und ehem. Farrenstall Richtung Zollernschloss direkt entlang der historischen Stadtmauer mit den zur Gartenschau geplanten attraktiven Grünzuges entlang der Steinach mit öffentlichen Aufenthaltsbereichen, gesichert werden. Mit der Neuordnung der Gesamtfläche kann das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Nutzung eines gemeinsamen Hofraumes, wie im Ursprungsbebauungsplan dargestellt, entfallen.

Planungshistorie Realisierungswettbewerb/ Mehrfachbeauftragung

Zur Klärung der städtebaulichen, funktionellen und wirtschaftlichen Machbarkeit eines entsprechenden baulichen Vorhabens am „Stadteingang Süd“ wurde 2017 im Auftrag des Eigentümers und gleichzeitigen Investors der betreffenden Grundstücke an der Friedrich- und Schwanenstraße, ein Architekturbüro mit einer Machbarkeitsstudie zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses am Standort beauftragt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorstudie mit seinen städtebaulichen Vorgaben erfolgte im Anschluss die weitere Gebäudeplanung und Konkretisierung des Vorhabens im Jahre 2020 über einen Realisierungswettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung mit mehreren Planungsbüros im Auftrag des Eigentümers. Der Wettbewerbssiegerentwurf mit dessen Überarbeitung bildet die Grundlage des Bebauungsplans.



Abbildung 5: Lageplan: Wettbewerbs-Siegerentwurf (Architektenbüro schairer+partner, Balingen)

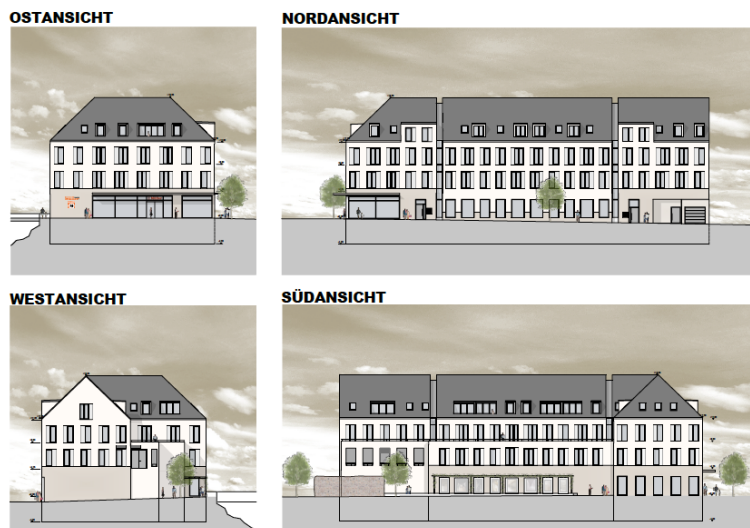


Abbildung 6:
 Ansichten Wettbewerbsüberarbeitung
 (Architektenbüro schairer+partner,
 Balingen)

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

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

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes „Am Rappenturm“ haben zu großen Teilen weiterhin ihre Gültigkeit und werden nicht geändert. Im betreffenden Teil-

bereich werden überbaubare Flächen, Gebäudehöhen und Gehrechte sowie in Teilen untergeordnet die Örtlichen Bauvorschriften geändert.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

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 werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen werden darf 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.

Trotz der Möglichkeit auf Verzicht wurde im Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

4 Belange des Umweltschutzes

Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

Ermittlung der Planauswirkung

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche. Die vollständig bebaute Fläche, wurde zwischenzeitlich bereinigt. Für die Umsetzung der Planung wurden alle Gebäude abgerissen. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden / Fläche	
Bestand	Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage des ALK/ALB vor. Die Flächen sind vollständig versiegelt und die natürlichen Bodenfunktionen somit erloschen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche besteht eine geringe Bedeutung . Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Versiegelungen. Mittels Festsetzungen zu Dachbegrünung können Beeinträchtigungen vermindert werden.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird von jungquartären Flussskiesen und Sanden (GWL) gebildet und ist von hoher Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der bestehenden Versiegelung besitzt die Fläche jedoch keine Bedeutung mehr für die Grundwasserneubildung. Südlich des Gebiets grenzt die Steinach (Gewässer II. Ordnung) an.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von geringer Bedeutung . Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Belastungen. Maßnahmen zur Dachbegrünung verringern die Menge des anfallenden Oberflächenwassers und tragen zu einer verzögerten Einleitung in den Vorfluter bei. Erhebliche Auswirkungen auf die Gewässerstruktur der Steinach sind nicht zu erwarten.
Klima / Luft	
Bestand	Das Gebiet ist dem Stadtklimatotyp zuzuordnen. Durch die Bebauung ist mit einer verstärkten Aufheizung tagsüber und einer verminderten nächtlichen Abkühlung zu rechnen. Die angrenzenden Bäume besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Die Steinach wirkt als Luftleitbahn. Vorbelastungen bestehen auch durch Verkehrsimmissionen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung . Mittels Festsetzungen im B-Plan (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) können Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden.
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Die Fläche ist vollständig anthropogen überformt und besitzt keine Erholungsfunktionen. Die ist jedoch Teil der historischen Altstadt. Es grenzen geschützte Kulturdenkmale an, zudem zählt das Gebiet zur denkmalgeschützten Umgebung (vgl. Schutzgut Kultur-/Sachgüter).
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung . Durch die Planung wird sich das Erscheinungsbild aus Reihenhau- und Hofbebauung dauerhaft verändern. Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe mindern evtl. Beeinträchtigungen.
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Der Biotoptypenbestand ist nur von sehr geringer bzw. ohne Wertigkeit. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten haben sich nicht ergeben. Mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von geringer Bedeutung .
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Eine Vorbelastung bezüglich Immissionen und Lärm ist durch den Straßenverkehr gegeben.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von geringer Bedeutung . Durch die Planung eines Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes ist mit einem er-

	höhten Kunden- und Lieferverkehr zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf die angrenzende Umgebung sind jedoch nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Bodeneingriffe liegen im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Balingen, Siedlungsreste vor 1809“ (ADAB-Id. 110143964 Arch.), des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG DSchG „Stadtbesetzung“ (ADAB-Id. 100383254 Arch) und des Arch. Prüffallgebiets „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtgebiet von Balingen“ (ADAB-Id. 100436870 Arch.). Die undokumentierte Zerstörung dieser Kulturdenkmäler ist nach § 8 DSchG unzulässig.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von besonderer Bedeutung . Bei der Planumsetzung ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Für alle Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der Gegenüberstellung des heutigen Bestands und der Planung sind keine Wechselwirkungen zu erkennen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen würden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

Naturschutz, Artenschutz

Im Vorfeld der Realisierung des Bebauungsplans müssen die bestehenden Wohngebäude mit Garagen abgerissen werden. Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände wurde am 04.02.2021 eine Begehung aller betroffenen Gebäude durchgeführt (Fritz & Grossmann, Umweltplanung GmbH, Balingen).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan befinden sich die Wohngebäude Schwanengasse Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 9 mit rückseitigen Garagen inklusive Mauer und die beiden Geschäfts- und Wohngebäude Friedrichstraße Nr. 74 und Nr. 76. Alle Gebäude sind schon seit mehreren Jahren unbewohnt und stehen leer.

Bei der Gebäudeuntersuchung der zum Abriss anstehenden Bebauung konnte keine Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse festgestellt werden. Darüber hinaus befinden sich auch keine Schwalbennester oder traditionelle Brutplätze anderer Gebäudebrüter an den Wohnhäusern. Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann daher sicher ausgeschlossen werden.

Hochwasser

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀) der Steinach sowie außerhalb von Risikogebieten im Sinne des § 73 (1) Satz 1 WHG (Flächenausdehnung HQ_{extrem}) gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

5 Denkmalpflege

Das Plangebiet bzw. das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Bodeneingriffe liegen im Bereich folgender Kulturdenkmäler sowie Arch. Prüffälle:

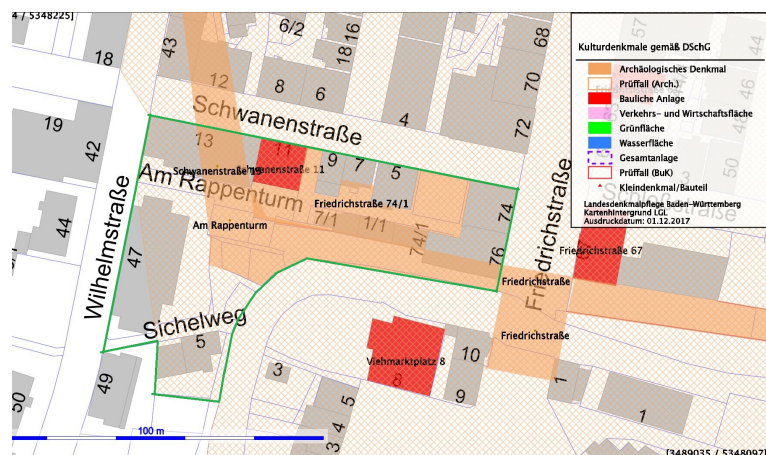
- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG „Stadtbefestigung“ (ADAB-Id. 100383254 Arch)
- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG „Balingen, Siedlungsreste vor 1809“ (ADAB-Id. 110143964 Arch.)
- Arch. Prüffallgebiet „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtgebiet von Balingen“ (ADAB-Id. 100436870 Arch.)

In der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen sind entsprechende Darstellungen, Hinweise und zu beachtende denkmalschutzrechtliche Auflagen nachrichtlich aufgeführt. Der Verlauf der historischen Stadtmauer ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Auflagen und Hinweise zum Denkmalschutz sind entsprechend bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen zu beachten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der gesamte von Neubaumaßnahmen betroffene Bereich inkl. des für die Arbeiten notwendigen Arbeitsraums der Baugrube archäologisch zu untersuchen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung/ Baugenehmigung ist erforderlich.

Mit der archäologischen Ausgrabung ist ferner ein Archäologiebüro/ eine Grabungsfirma zu beauftragen, das/ die nach den Richtlinien des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) arbeitet. Die Fachaufsicht obliegt dem LAD.

Kartenauszug: Arch. Prüffallgebiet sowie Kulturdenkmal „Balingen, Siedlungsreste vor 1809“

Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg; Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Stand der Geobasisinformation 09/2016, Ausdruck: 01.12.2017



Bereits erfolgte denkmalschutzbezogene Untersuchungen/ Grabungen:

Aufgrund des historisch vorgeprägten Planungsbereiches wurden im Zuge der Vorplanungen erste Begehungen und Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Es erfolgten bauhistorische Bauuntersuchungen der Keller und der Stadtmauer durch einen Sachverständigen sowie Sondagen im Bereich des Verlaufs der alten Stadtmauer durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.

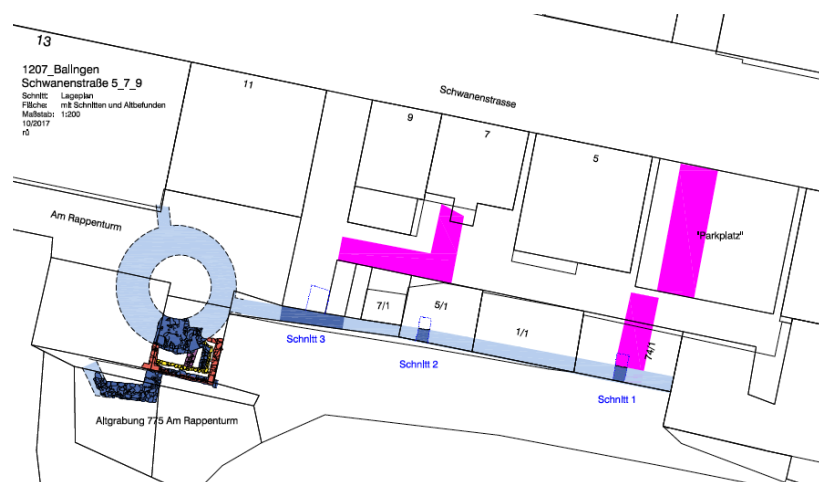
Folgende Gutachten/ Untersuchungen liegen vor:

- Balingen, Stadtmauer im Eckbereich Schwanenstraße/ Friedrichstraße - Bauhistorische Untersuchung und Schadenssichtung aus dem Jahr 2017 vom Büro für historische Bauforschung, Warthausen

- Bericht zur Grabung/ Befundaufnahme zur Stadtmauer aus dem Jahr 2017 vom Landesamt für Denkmalpflege
- Balingen, Keller im Quartier Schwanenstraße – Friedrichstraße – Bauhistorische Dokumentation aus dem Jahr 2019 vom Büro für historische Bauforschung, Wart-hausen

Die Bestandaufnahmen und Sondierungen zeigten bereits auf, dass die historische Stadtmauer im Boden auch dort weiter verläuft, wo sie im Aufgehenden durch eine moderne Mauer ersetzt wurde. Bei den Sondagen im bisher unbebauten Bereich wurden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen nachgewiesen. Die Keller der bisherigen Bebauung reichen teilweise in die Zeit vor dem Stadtbrand von 1809 zurück. Im Ergebnis werden vor Baubeginn flächige archäologische Ausgrabungen zur weiteren Bestandsaufnahme sowie Sicherung etwaiger archäologischer Befunde und weiteren Maßnahmen notwendig.

Sondageschnitte Schwanenstraße 5, 7, 9, Auszug aus dem Bericht zur Grabung/ Befundaufnahme zur Stadtmauer vom LAD, Stand 2017



Weiteres Vorgehen/ Erhalt der Stadtmauer/ Sanierung der freistehenden Stadtmauer:

Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen sind die Baumaßnahmen nur in enger, denkmalpflegerischer Begleitung durchzuführen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD), dem Bauherrn und ausführenden Architekten wurde im Hinblick auf die anstehenden Abbrucharbeiten und dem geplanten Neubau entsprechende Regelungen zum weiteren Vorgehen vereinbart.

Um notwendige archäologische Grabungen vor Ort durchführen zu können, muss u.a. der Abbruch bodeneben erfolgen. Die Keller der Bestandsbauten müssen für weitere Untersuchungen verbleiben. Im Verlauf der späteren Grabungen sind die Kellerräume mit dem Bagger erneut freizulegen, so dass in Absprache mit dem LAD archäologische Untersuchungen und baugeschichtliche Dokumentationen durchgeführt werden können. Die Stadtmauer muss stehen bleiben und im Rahmen des Bauvorhabens geschützt werden. Das zu erbringende Baugrundgutachten muss eine fotografische Dokumentation erhalten. Eine Grabungsfirma ist heranzuziehen.

Der Eigentümer der Gebäude Friedrichstraße 74 und 76 sowie der Gebäude Schwanenstraße 5, 7 und 9 einschließlich der Nebengebäude im gemeinsamen Hofraum hat nunmehr unter denkmalpflegerischer Begleitung die Bestandsgebäude abgebrochen.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Bauherrn und dem Landesamtes für Denkmalpflege ein Grabungsvertrag unterzeichnet und mit den Grabungen unter fachlicher Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege begonnen.

Die bereits freigelegte und kartierte Stadtmauer bleibt erhalten und wird im Rahmen des Bauvorhabens geschützt werden.

Sanierung des freistehenden Stadtmauerstückes Zwingergarten und Rappenturm:

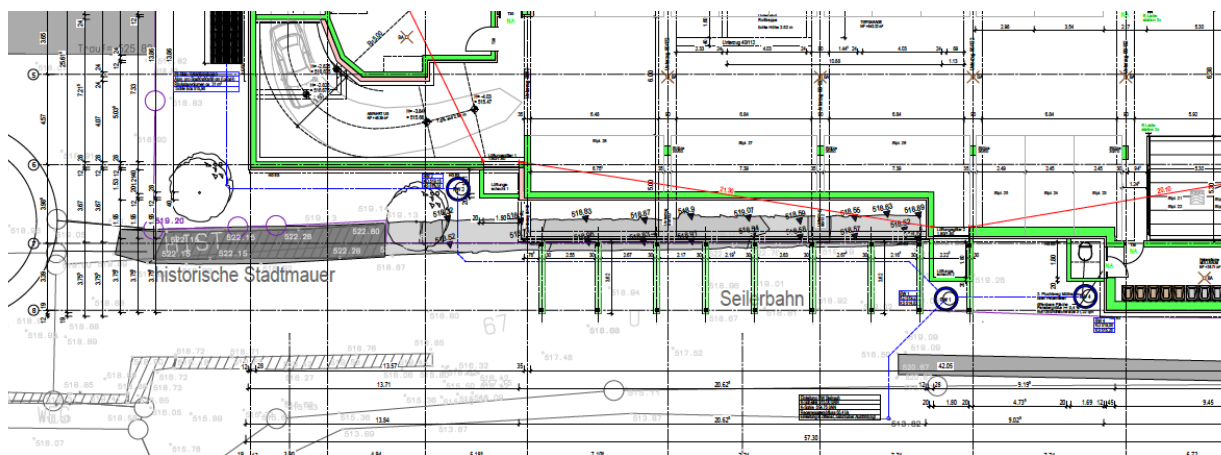
Aufgrund der Verzögerungen des Bauvorhabens zum neuen Wohn- und Geschäftshaus sollte der freistehende Teil der denkmalgeschützten Zwingermauer am Zwingergarten (freistehenden, eigentlichen Stadtmauer am Rappenturm in Richtung Schwanenstraße), welcher sich südwestlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet, erst nach der Gartenschau 2023 in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege restauriert werden, da die Freianlagengestaltung des Bauvorhabens mit der Sanierung des Stadtmauerstückes zusammenhängt.

Die Ertüchtigung der Mauer wäre somit erst nach 2023 erfolgt, im Zusammenhang mit der Herstellung der Außenanlagen entlang der früheren Seilerbahn nach Fertigstellung des neuen Wohn- und Geschäftshauses. Die geplante Neugestaltung entlang der Steinach zur Gartenschau 2023 musste somit auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden.

Aufgrund fachplanerischer Erkenntnisse ergab sich zwischenzeitlich, dass durch die anstehenden Baumaßnahmen des neuen Wohn- und Geschäftshauses mit Erstellung einer Tiefgarage, die denkmalgeschützte Stadtmauer Schaden nehmen kann. Zwar ist der Bauherr zum Schutz des Wandsegments verpflichtet, der beste Schutz ist jedoch die vorgezogene Sanierung und Stabilisierung des Mauerwerks und anschließende Sicherungsmaßnahmen während der Neubauphase.

Auf Empfehlung des Fachamtes, wie auch des Denkmalamtes wird die Sanierung dieses Stadtmauerstückes vorgezogen und in die laufende Instandsetzung der unteren Stadtmauern (Zwingermauern) entlang der Steinach integriert.

Seitens des Bauherrn wurden bereits die Kosten des Antrages für die Denkmalförderung und für die Ausführungsplanung übernommen. Eine Förderzusage vom Amt für Denkmalpflege liegt zwischenzeitlich ebenfalls vor.



Lage-/ Grundrissplan UG: historische Stadtmauer (freistehend) und Lage der kartierten Stadtmauerstücke im Bereich der künftigen Tiefgarage des neuen Wohn- und Geschäftshauses (Architektenbüro schairer+partner, Jan. 2022)

6 Lärmsituation – Verkehr und Schall

Für den Änderungsbebauungsplan wurde ein Gutachten zum Thema Verkehr und Schall erstellt. In dem Gutachten wurde die umliegende verkehrliche Situation betrachtet, die Lärmsituation aus umliegenden gewerblichen Nutzungen auf das Plangebiet, sowie vom Plangebiet ausgehend und innerhalb des Plangebietes wirkend.

Basierend auf den Berechnungsergebnissen wurden im Gutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel aus dem Straßenverkehr zusammen mit dem Gewerbelärm nach der DIN 4109 ermittelt und Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Die entsprechenden Berechnungen und Ergebnisse der Untersuchung sind dem Gutachten „Bebauungsplan „Am Rappenturm – 1. Änderung“ Fachbeitrag Verkehr und Schall“ vom Ingenieurbüro MODUS CONSULT, Karlsruhe mit Stand August 2021 zu entnehmen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist von im Norden und Osten vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr der Schwanenstraße sowie der Friedrichstraße ausgesetzt.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu Ziff. 7.8 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken die Anlagen- und Betriebsgeräusche (Vorbelastung) umliegenden Misch- und Kerngebiete ein. Laut Gutachten sind die auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionen der angrenzenden Gebiete grundsätzlich mit dem gegenständlichen Kerngebiet aus schalltechnischer Sicht konfliktfrei verträglich. Wie der Untersuchung entnommen werden kann, werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 60 / 45 dB(A) tags / nachts für Kerngebiete im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten.

Innerhalb des Plangebietes soll neben dem Wohnen entsprechend der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen großflächiger Einzelhandel entstehen. Es ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses als gemischt genutztes Gebäude geplant. Als Ankernutzer ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ein Drogeriemarkt vorgesehen. Die Warenanlieferung soll über die Schwanenstraße ausschließlich im Beurteilungszeitraum Tag zwischen 06:00 - 22:00 Uhr erfolgen und wird als zurückversetzter überdachter Bereich ausgebildet. Der LKW hält zur Anlieferung auf der Straße. Im Südwesten des Gebäudes finden sich die haustechnischen Anlagen. Zum einen die Lüftungsanlage, die sich im Gebäudeinneren befindet und nur deren Zu- und Fortluftschächte nach Außen wirken sowie die insgesamt 6 Wärmetauscher der Kälteanlagen.

Daher wurden in dem Lärmgutachten auch die vom Plangebiet ausgehenden Anlagengeräusche, insbesondere die der haustechnischen Anlagen und Lieferverkehre, auf Ihre Verträglichkeit mit der Nachbarschaft untersucht (Zusatzbelastung) und bewertet. Unter Ansatz der vom Bauherren zur Verfügung gestellten Emissionsangaben zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Bauvorhabens an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden.

Die Ergebnisse der weiteren Berechnungen des Gutachtens zeigten ebenfalls, dass auch unter Einbeziehung der umliegenden gewerblichen Nutzungen (Vorbelastung) die Beurtei-

lungspegel aus dem Gesamtlärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschritten werden.

Es werden somit laut Gutachten unter Berücksichtigung der aus den getroffenen Ansätzen ermittelten Schallemissionsansätze sowie unter Einbeziehung der Vorbelastung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zum Gewerbelärm erforderlich.

7 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist räumlich und inhaltlich auf die Flurstücke des im Plan dargestellten Geltungsbereiches begrenzt. Aufgrund der Teiländerung überbaubarer Flächen sowie die zeichnerische Neu-Festsetzung von Baugrenzen werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Rappenturm“ durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes „Am Rappenturm - 1. Änderung“ vollständig ersetzt.

Folgende inhaltliche Bebauungsplanänderungen ergeben sich gegenüber der planerischen Ausgangssituation:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Erhaltung der ausgeprägten für ein Mittelzentrum der Größe Balingens angemessenen Durchmischung von Wohnen und Arbeiten als bestehendes städtebauliches Merkmal der Balingen Innenstadt und zur Stärkung der Innenstadt als Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt, wird der Planbereich weiterhin als „Kerngebiet“ (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelten weiterhin. Entsprechend den Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung ein Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel, Büro- und Wohnnutzung zu realisieren, entfällt jedoch die Festsetzung, dass oberhalb des 1. Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung schränkt in exponibler Lage eine adäquate und zeitgemäße Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen zu sehr ein und verhindert eine Flexibilität in der Ausgestaltung der oberen Geschossigkeiten in Bezug auf Bedarf und Nachfrage. Mit dem Entfallen der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel der Umsetzung einer gestaffelten horizontalen Nutzungsmischung von Einzelhandelsnutzungen im EG und 1. OG sowie Büronutzungen im 2. OG und Wohnnutzung im Dachgeschoss ermöglicht.

Innerhalb des Plangebietes ist ein großflächiger Einzelhandel geplant. Entsprechend der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen (Fortschreibung 2018), liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Balingens und entspricht somit den dort formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Balingen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption setzt der Änderungsbebauungsplan „Am Rappenturm – 1. Änderung“ weiterhin eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von 3,0 fest.

Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten neuen städtebaulichen Raumbildung, die Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes entsprechen der gewünschten innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Maßstäblichkeit der angrenzenden städtebaulichen Räume in Bezug einer gewünschten städtebaulichen Ausformulierung eines Stadteinganges. Die Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse wurden gegenüber der vorherigen Festsetzung erhöht.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung des Gebäudes städtebaulich verträglich, im Sinne der städtebaulichen Einbindung und v.a. exponiblen Lage am Stadteingang, begrenzt ist. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung zu realisieren. Die Gebäudehöhen wurden gegenüber der vorherigen Festsetzung ebenfalls erhöht, um den heutigen Anforderungen an das Bauen entsprechen zu können. An dem Standort soll neben dem Wohnen auch entsprechend der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen (Fortschreibung 2018) großflächiger Einzelhandel untergebracht werden, da das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Balingens liegt. Gewerbliche Nutzungen erfordern aufgrund ihrer technischen Ausstattungen höhere Geschosshöhen (Installationen und Klimatisierung). Um gleichwohl ebenfalls innenstädtisches Wohnen im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung (Innenentwicklung) und Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen, wurde die Gebäudehöhen entsprechend erhöht.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde von zwei bis drei möglichen Vollgeschossen, auf drei bis vier mögliche Vollgeschosse entlang der angrenzenden Straßen erhöht. In Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäudehöhen ist ein vier-geschossiges Gebäude mit optisch drei Vollgeschossen (bis zur Traufe) und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich. Zum Landschaftsraum der Steinach hin, sind in Verbindung mit der Gebäudehöhe maximal zwei Vollgeschosse möglich. Das Gebäude stuft sich städtebaulich somit zum Freiraum Richtung Süden hin ab und bindet das neue Gebäude städtebaulich in diesen ein. Der Stadteingang wird städtebaulich hervorgehoben und definiert.

Aufgrund der exponiblen besonderen Lage direkt am Innenstadteingang ist eine höhere Trauf- und damit verbundene Gebäudehöhe aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich des Einfügens in die Blockrandbebauung der Kernstadt an diesem Standort verträglich. Aufgrund der festgesetzten Baulinien bleibt die Sichtbeziehung zum Kirchturm der Evangelischen Stadtkirche Richtung Norden (ausgehend von der Friedrichstraße) weiterhin uneingeschränkt erhalten. Mit den bereits vorhandenen dreigeschossigen Gebäuden (teilweise ebenfalls mit ausgebauten Dachgeschossen) westlich und östlich entlang der Friedrichstraße Richtung Kernstadt bildet das neue Gebäude straßenbegleitend somit ein adäquates, städtebauliches Gegenüber und formuliert eine klare Raumkante entlang der Straße. Das mögliche vierte Geschoss bezieht sich hierbei auf die Ausbildung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss. Der Straßenraum wird städtebaulich gefasst und der Stadteingang in seiner besonderen Funktion als Übergang in die Kernstadt und prominenten Lage an der Torbrücke hervorgehoben ohne in seiner Höhe und Geschossigkeit mit seiner sensiblen Umgebung zum Landschaftsraum all zu stark in Konkurrenz zu treten.

Die Maßstäblichkeit und die Proportionen des historischen Stadtgrundrisses werden zwar geprägt von kleinteiligen Nutzungseinheiten, die sich als einzelne Baukörper im Straßenverlauf abzeichnen. Die Nutzung mit großflächigem Einzelhandel erfordert wiederum durchgehend barrierefreie Verkaufsflächen und erschwert, bzw. verhindert eine Aufteilung

in einzelne Einheiten mit unterschiedlichen Erdgeschosshöhen und jeweils einzelnen Zugängen. Das maßstäbliche Einfügen (Körnung) der großflächigen Nutzungseinheit in den Stadtgrundriss wird hierbei durch die Festsetzung einer maßstäblichen Gliederung von Fassade und Dachlandschaft gewährleistet. Mit dem Neubau wird somit eine zeitgemäße Gebäudestruktur umgesetzt, die zur örtlichen Aufwertung beiträgt.

Städtebauliches Ziel ist es, für diesen Standort eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung für den Hochbau zu ermöglichen, das auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Der Änderungsbebauungsplan „Am Rappenturm – 1. Änderung“ setzt nunmehr eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalnull fest. Städtebauliches Ziel ist zum Einen als Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen eine verlässliche Höhenentwicklung im Rahmen der historischen Stadtlage zu fixieren sowie in Bezug auf den Höhenverlauf der umliegenden Straßenzüge bei Geschäftsgebäuden einen möglichst durchgehenden ebenerdigen barrierefreien Zugang festzusetzen. Von der festgesetzten EFH darf nach oben und unten jeweils um max. 0,20 m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch dem zukünftigen Verlauf der Erschließungsräume zuordnen, in die Geländesituation eingefügt werden können und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Der Änderungsbebauungsplan „Am Rappenturm – 1. Änderung“ setzt entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung weiterhin Baulinien zur Schwanenstraße und Friedrichstraße aus, um die Blockrandbebauung der Kernstadt städtebaulich zu sichern und zu erhalten. Das rückwärtige Baufenster zur Steinach hin, wird ebenfalls weiterhin durch Baugrenzen gesichert, jedoch werden diese entsprechend der städtebaulichen Konzeption erweitert und differenziert vertikal gegliedert. Es sind zwei Baugrenzen mit abgestufter Höhenentwicklung festgesetzt, um zum Einen großflächigere Nutzungen an diesem zentralen Standort (Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Balingens, Einzelhandelskonzeption 2018) zu ermöglichen und zum Anderen auf die sensible Lage zum Landschaftsraum der Steinach zu reagieren.

Von der bestehenden Stadtmauer (südlich außerhalb des Plangebietes), welche im Zuge der Gartenschau restauriert wird, wird hinreichend abgerückt. Hier wird ein Gehrecht festgesetzt, dessen Fläche nicht überbaut werden darf.

Zur Sicherung einer besonderen Gestaltqualität im historischen Kontext (Vermeidung von homogenen, „glatten“ Fassaden) ist ein Zurückspringen der Fassade zu deren Gliederung/Gestaltung und Belebung zugelassen. Um einen belebten Straßenraum zu erhalten sowie attraktive Eingangsbereiche zu den Läden gestalten zu können, ist ein uneingeschränktes Zurückspringen der Fassade bis zur Höhe des 1.OG zulässig. Diese Strukturierung, das „Springen“ in der Fassade, kommt auch dem Ziel eines historisch geprägten Siedlungsgebietes nahe und verhindert Straßenraumbegrenzungen „wie mit einem Lineal gezogen“. Die Festsetzung zielt auf die gesamte bauliche Anlage bzw. das gesamte Gebäude („zum Zweck der Fassadengliederung“) und greift über die Zulässigkeit des Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nach § 23 Abs. Satz 2 BauNVO hinaus. Die Festsetzung enthält hierfür die Anforderungen nach Bestimmung der Art und Umfang gemäß § 23 Abs. Satz 3 BauNVO.

Mit dem Neubau soll somit eine zeitgemäße Gebäudestruktur umgesetzt werden, die zur örtlichen Aufwertung beiträgt. Städtebauliches Ziel ist es, für diesen Standort eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung für den Hochbau zu ermöglichen, das auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet.

7.4 Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption setzt der Änderungsbebauungsplan „Am Rappenturm – 1. Änderung“ weiterhin eine geschlossene Bauweise fest, um den städtebaulich gewollten an historische Strukturen und Blockrandbebauung angelehnten stadträumlichen Kontext zu gewährleisten.

Neben der festgesetzten geschlossenen Bauweise wird das städtebauliche Ziel einer Blockstruktur weiterhin auch über die Festsetzung von Baulinien manifestiert.

7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Der Ursprungsbebauungsplan setzte im rückwärtigen Teilbereich Flächen für Garagen und Stellplätze fest. Entsprechend den städtebaulichen Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung sind Pkw-Stellplätze nunmehr nur in Untergeschossen zulässig. Dies sichert eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume, damit diese frei von oberirdischen Stellplätzen gehalten werden. Die Ausweisung von Behindertenparkplätzen bleibt davon unberührt und kann zugelassen werden. Mit dem Änderungsbebauungsplan „Am Rappenturm – 1. Änderung“ sollen nunmehr die Ziele des ISEK, den Stadteingang zum historischen Stadtkern (Friedrichstraße) baulich zu betonen und die Freibereiche entlang der Stadtmauer an der Steinach (Mauergärten) im Rahmen der Gartenschau 2023 neu zu gestalten umgesetzt werden, um den südlichen Stadteingang zur Innenstadt sowie der stadthistorischen Lage zwischen Rappenturm und Zollernschloss gestalterisch gerecht zu werden. In dieser denkmalträchtigen Lage sind somit oberirdische Garagen und Stellplätze städtebaulich nicht erwünscht, um die Inszenierung des historisch bedeutsamen Ortes vom Rappenturm unter Berücksichtigung wichtiger Sichtachsen bis hin zum Zollernschloss und der umliegenden denkmalgeschützten Gebäude (Schwanenstraße 11, Friedrichstraße 64) sowie die Freibereiche entlang der Stadtmauer an der Steinach nicht zu stören.

Stellplätze im Quartier sind in Untergeschossen (Tiefgaragen) unterzubringen, um die Innenbereiche der Baufelder als Frei- und Aufenthaltsraum nutzen zu können. Somit wird eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume gesichert. Ebenerdige Behindertenstellplätze sind im Quartier zulässig, wobei diese als Zielsetzung einer qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume im Quartier, ebenfalls vorzugsweise in Untergeschossen untergebracht werden sollten. Da dies nicht immer sinnvoll bzw. praktikabel ist, kann die Herstellung dieser Stellplätze daher oberirdisch erfolgen.

7.6 Entfallen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, neues Gehrecht

Die Bebauung bildet den südlichen Abschluss der historischen Kernstadt sowie den baulichen Abschluss zu den künftigen Freiraumplanungen zur Gartenschau 2023. Früher führte der historische Seilereiweg entlang der historischen Stadtmauer. Dieser soll im Zuge der Gartenschau wieder hergestellt und erlebbar gemacht werden.

Die historische fußläufige Verknüpfung von Rappenturm bis Zollernschloss (historischer Seilereiweg) entlang der Steinach, bereits formuliertes Ziel der Stadtsanierung und des In-

tegrierten Stadtentwicklungskonzeptes Balingen 2035 (ISEK), bildet eine der sogenannten „Grünen Schnittstellen“ der Gartenschau. Im Zuge der Gartenschau und über den begrenzten Zeitraum der Gartenschau hinaus soll langfristig die Wegebeziehung des historischen Seilereiwegs entlang der Steinach ausgehend vom Rappenturm und ehem. Farrenstall Richtung Zollernschloss direkt entlang der historischen Stadtmauer mit den geplanten attraktiven Grünzügen und öffentlichen Aufenthaltsbereichen entlang der Steinach, als wichtige Frei- und Erholungsräume der Kernstadt, gesichert werden. Dies ist auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK) als Entwicklungsmaßnahme verankert. Im Mittelpunkt steht hierbei für die Kernstadt die Inszenierung von Landschaftsrouten und mit ihnen der Ausbau von attraktiven und durchgängigen Fuß- und Radwegen.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel des Wiederauflebens des historischen Seilereiwegs und damit verbundenen Umsetzung einer Wegeverbindung vom Rappenturm über den Farrenstall bis zum Zollernschloss sowie zur Sicherung der fußläufigen Wegeverbindung zur Steinach von der Schwanenstraße kommend, werden im Plangebiet Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit auf den entsprechenden Flächen festgesetzt bzw. belastet. Mit der Neuordnung der Gesamtfläche und dem Wegfall der rückwärtigen Erschließung mit den Garagen zur Steinach kann das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Nutzung eines gemeinsamen Hofraumes, wie im Ursprungsbebauungsplan dargestellt, entfallen.

7.7 Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung, der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Werden zusätzlich auf die begrünten Dachflächen Photovoltaikanlagen hergestellt, so dürfen diese die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Zum Naturraum der Steinach hin sind größere Fassadenflächen ohne Öffnungen entsprechend zu begrünen. Dies kann z.B. mit rankenden Kletterpflanzen laut Pflanzliste erfolgen. Das Pflanzgebot dient somit ökologischen und klimaschützenden Aspekten sowie der städtebaulich-gestalterischen Gliederung v.a. im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung der Umsetzung einer attraktiven und grünen Wegeverbindung entlang der Steinach. Im Rahmen der Gartenschau 2023 werden die Gewässerläufe von Eyach und Steinach als Landschaftsachse qualifiziert und die daran angrenzenden Freiräume aufgewertet bzw. neugestaltet. Das über den „Bewegungsraum Eyach/Steinach“ aufgespannte Netz von Landschaftsrouten ist hier über Gelenkpunkte mit den urbanen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptwegeverbindungen verknüpft. Die Gelenkpunkte sind im Stadtraum besonders hervorzuheben und gestalterisch zu betonen.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grund der vorliegenden Belastung aus Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm und den einwirkenden Gewerbelärmgeräuschen wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen nach DIN 4109) festgesetzt. Die entsprechenden Berechnungen und Ergebnisse der Untersuchung sind dem Gutachten „Bebauungsplan „Am Rappenturm

– 1. Änderung“ Fachbeitrag Verkehr und Schall“ vom Ingenieurbüro MODUS CONSULT, Karlsruhe mit Stand August 2021 zu entnehmen.

In Kenntnis der ermittelten Geräuscheinwirkungen des Verkehrs- sowie Gewerbelärms innerhalb des Plangebietes lassen sich Aussagen zur Lärmbelastung an geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet ermitteln und nach DIN 18005 (Verkehr) und TA Lärm (Gewerbe) beurteilen. Entsprechend erforderlich werdende Maßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen wurden im Bebauungsplan vorgeschlagen bzw. festgesetzt.

Im vorliegenden Fall werden hohe Geräuscheinwirkungen pegelbestimmend durch den Straßenverkehr der Friedrichstraße, untergeordnet durch die Schwanenstraße verursacht. Aufgrund der städtebaulichen prominenten Innenstadtlage am Eingang der Kernstadt kommen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden nicht in Betracht. Die städtebauliche Kubatur mit der Ausrichtung eines durchgehenden winkelförmigen Gebäudes zu den Erschließungsstraßen hin ermöglicht bereits rückwärtige dem Lärm abgewandte, abgeschirmte und ruhige Bereiche im Plangebiet. Für die Bereiche entlang der Erschließungsstraßen werden passive Schallschutzmaßnahmen für jeweils schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

Im Plangebiet werden am Tag die Lärmpegelbereiche von I bis III und in der Nacht die Lärmpegelbereiche von I bis IV ermittelt, wobei die Bereiche mit Lärmpegelbereichen von I oder II aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes stellen.

Das Schallgutachten zeigt auf, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) tags / nachts für Mischgebiete, die hier auch dem Kerngebiet zugeordnet werden, an den nach Osten lärmbeaufschlagten Fassaden der geplanten Bebauung entlang der Friedrichstraße um bis zu 4 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Beurteilungszeitraum Tag sowie an allen weiteren Fassaden im Norden, Westen und Süden der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte eingehalten. Zusätzlich sind daher an der verkehrslärmbeaufschlagten Ostfassade (LPB IV), an der nachts der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Kern-/Mischgebiete von 50 dB(A) überschritten wird, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 `Schallschutz im Hochbau` Teil 1: `Mindestanforderungen` und Teil 2 `Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen` vom Juli 2016 in Verbindung mit dem Normenentwurf „E DIN 4109/ A1:2017-01“. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der Maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms sowie der Geräusche der umliegenden Misch- und Gewerbegebiete (siehe auch Ziff. 6 Lärmsituation – Verkehr und Schall). Entsprechende Angaben sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

8 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

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

Ziel der 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 und prominente städtebauliche Lage des Plangebietes am Eingang zur Kernstadt zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist.

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption setzt der Änderungsbebauungsplan „Am Rappenturm – 1. Änderung“ neben den bereits zulässigen Sattel- und Walmdächern entlang der Erschließungsstraßen nunmehr im rückwärtigen Bereich Richtung Steinach begrünte Flachdächer fest. Mit dem Neubau soll eine zeitgemäße Gebäudestruktur umgesetzt werden, die zur örtlichen Aufwertung beiträgt. Der mögliche zweigeschossige Flachdachkomplex setzt sich vom Hauptgebäudekörper mit möglichem prägnantem Sattel- oder Walmdach ab und tritt von diesem optisch zurück. Der Neubau stuft sich in seiner Kubatur somit Richtung Landschaftsraum der Steinach ab.

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption wurden die Dachaufbauten und Dacheinschnitte gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in ihrer Reglementierung angepasst und teilweise erweitert. Ebenfalls wurden diese bezüglich der Nutzung und dem Anbringen von Solaranlagen ergänzt, um nachhaltigen und umweltschützenden Belangen im Einklang mit der stadthistorischen Lage gerecht zu werden.

Die Anpassung der Festsetzung zur Fassaden- und Wandgliederung erfolgte unter der Maßgabe, dass sich das neue Gebäude trotz seiner großflächigeren Kubatur maßstäblich in die Proportionen des historischen Stadtgrundrisses einfügt. Die Nutzung mit großflächigem Einzelhandel erfordert durchgehend barrierefreie Verkaufsflächen und erschwert, bzw. verhindert eine Aufteilung in einzelne Einheiten mit unterschiedlichen Erdgeschosshöhen und jeweils einzelnen Zugängen. Das maßstäbliche Einfügen (Körnung) der großflächigen Nutzungseinheit in den Stadtgrundriss wird hierbei durch die Festsetzung einer maßstäblichen Gliederung von Fassade und Dachlandschaft gewährleistet. Mit dem Neubau wird somit eine zeitgemäße Gebäudestruktur umgesetzt, die zur örtlichen Aufwertung beiträgt.

Mit dem Neubau soll somit eine zeitgemäße Gebäudestruktur umgesetzt werden, die zur örtlichen Aufwertung beiträgt. Städtebauliches Ziel ist es, für diesen Standort eine nachhaltige, qualitätsvolle und wirtschaftliche Planung für den Hochbau zu ermöglichen, das auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und auch wirtschaftlichen Anforderungen angemessen antwortet.

Bei den Festsetzungen zu Werbeanlagen gilt die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Balingen von 16.07.2008. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

Nach Wasserrecht (WHG) ist unbelastetes Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen. Dezentral heißt, wenn es versickert oder ortsnah einem oberirdischen Gewässer zugeführt und in dieses eingeleitet wird. Wenn eine flächenhafte Versickerung über geeignete Bodenschichten nicht möglich ist, sind anderweitige Versickerungsanlagen (Rigolen, Sicker-

schächte u.a.) vorzusehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist somit auf dem Grundstück zurückzuhalten und soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist hierbei auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.). Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die Steinach (Vorfluter) ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zu beachten. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Im Zuge der Baugesuche ist ein Überflutungsnachweis vorzulegen.

Versickerung und ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser wirken den Folgen der Flächenversiegelung wie beispielsweise dem hohen und schnellen Abfluss in die Kanalisation, der Erhöhung der lokalen Hochwassergefahr und dem Absinken des Grundwasserspiegels entgegen.