

## Textteil

### Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Balingen

# "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung"

in Balingen  
nach § 13a BauGB



E – Begründung

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschreibung, Ausgangssituation und Anlass	3
2. Städtebauliche Ausgangssituation	3
3. Erfordernis der Planung	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)	6
5. Bebauungsplanverfahren und Systematik der Planung	7
6. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	8
7. Belange des Umweltschutzes	9
8. Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet	14
9. Erschließung des Bebauungsplangebietes	15
9.1 Äußere Erschließung	15
9.2 Innere Erschließung	15
9.3 Leistungsfähigkeit der Erschließung und besondere Hinweise	16
10. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	16
10.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption	16
10.2 Art der baulichen Nutzung	18
10.3 Maß der baulichen Nutzung	20
10.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)	21
10.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen	22
10.6 Verkehrsflächen	22
10.7 Grünordnerische Festsetzungen	23
11. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	24
11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24
11.2 Werbeanlagen	25
11.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	25
11.4 Freileitungen	25
11.5 Müllsammelungs- und Abholungsplätze	25
11.6 Stellplatzerhöhung	25

## E. Begründung

### 1. Beschreibung, Ausgangssituation und Anlass

#### Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist Teil des nordwestlichen Randbereichs der Balingener Kernstadt und liegt zwischen der "Rosenfelder Straße" und "Fischerstraße". Durch die "Rosenfelder Straße" und "Fischerstraße" sowie deren Einmündungsbereich in die "Albrechtstraße" ist das Areal an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz verkehrlich angebunden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3255, 3255/1, 3255/2, 3715/2 ("Rosenfelder Straße", Teilbereich), 3258 und 3715/3 (Teilbereich).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,0ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung"

### 2. Städtebauliche Ausgangssituation

Der zu überplanende Bereich befindet sich nordwestlich der innerstädtischen Strukturen der Stadt Balingen. Das Umfeld befindet sich seit einigen Jahren in einem starken Wandel und zeichnet sich durch ein breites Angebot an unterschiedlichen Nutzungen aus. Generell ist der zu überplanende Bereich von der umgebenen Bestandsbebauung stark geprägt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop "Feuchtgebiet W Balingen, Stutzenweiher" und "Hasel Feldhecke W Balingen, Stutzenweiher" sowie das flächenhafte Naturdenkmal und geschützte Feuchtgebiet "Stutzenweiher". Das verdolte Gewässer "Talgraben" verläuft ebenfalls nördlich und östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist das ehemalige Areal des "Bali-Möbelhauses". Die Nutzung wurde im Jahr 2000 durch den damaligen Mieter aufgegeben. In Zusammenarbeit mit der Stadt Balingen wurden in diesem Zusammenhang unterschiedliche Nachnutzungsmöglichkeiten diskutiert und abgewogen. Neben Varianten, welche eine gewerbliche Nachnutzung oder Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters beinhalteten, wurde auch die Möglichkeit der Wohnbebauung untersucht. Zur Umsetzung kam damals keiner der im Auftrag des Eigentümers erstellten städtebaulichen Entwürfe. Die Stadt Balingen hat daher auf Grundlage der bestehenden gewerblichen Prägung im Jahr 2010 den einfachen Bebauungsplan, "Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung" beschlossen, der entsprechend der damaligen Nutzung ein "Gewerbegebiet (GE)" festsetzt. Das Gelände stellt sich heute als weitestgehend ungenutzte Gewerbebrache dar. Die weiteren Gewerbebauten wurden seither abgebrochen. Die versiegelten Flächen werden teilweise zu Lagerzwecken genutzt. Generell sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

### **3. Erfordernis der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung" sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine Neubebauung und Nachnutzung des brachgelegenen, innerstädtischen Areals geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll dazu führen, dass der einfache Bebauungsplan ‚Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung‘ qualifiziert überplant wird. Ziel ist, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern zu schaffen, sowie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Parkierung, Erschließung und Grünordnung zu regeln.

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine Nutzung des bisher brachliegenden innerstädtischen Areals geschaffen werden. Der hohen Nachfrage nach Wohnungen wird damit entsprochen. Wohneinheiten auf dem ehemaligen Bali-Areal rechtlich zuzulassen, entspricht den vergangenen Überlegungen, das Quartier in Zukunft der Wohnbebauung zuzuführen.

Mit der Planung wird dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, in dem sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Maßnahmenschwerpunkt bildet die systematische Betrachtung von integrierten Potenzialflächen.

Über den Bebauungsplan soll das mögliche Maß der baulichen Nutzung zukünftig verbindlich festgesetzt werden. Damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt, werden darüber hinaus gestalterische Details zur Wahrung des Stadtbildes festgesetzt. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Entwicklung bei. Dadurch werden zeitgemäße, attraktive Bedingungen für Wohnnutzungen geschaffen, während das Quartier ebenso eine nachhaltige Aufwertung erfährt.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Maßnahmenschwerpunkt bildet dabei die systematische Betrachtung von integrierten Potenzialflächen. Das Plangebiet hat durch die städtebauliche Gesamtlage mit der Nähe zu unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten, dem unmittelbaren Zugang zu Freizeit- und Erholungsflächen und der optimalen Verkehrsanbindung ein großes innerstädtisches Potenzial. Eine Wohnbebauung mit ökologischem Bezug, hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität in Verbindung mit sozialen Standards wertet zukünftig das nordwestliche Stadtgebiet im Gesamten auf.

Die städtebauliche Konzeption sieht sieben 3- bzw. 4-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie 18 Reihenhäuser mit Staffelgeschoss und Parkierungsebene bzw. Tiefgarage vor. Durch die städtebauliche Dichte und Kompaktheit soll der innerstädtischen Lage Rechnung getragen werden. Die Überplanung der Bestandsstrukturen entlang der "Rosenfelder Straße" soll darüber hinaus zukünftig ein städtebaulich verträgliches Maß der Nachverdichtung sicherstellen.

#### 4. Übergeordnete Planungen

##### 4.1 Regionalplan

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

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte innerhalb des Geltungsbereiches Siedlungsflächen für "Industrie und Gewerbe (N)" und "Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)" aus. Innerhalb des zu überplanenden Bereiches sind darüber hinaus Vorbehaltsflächen (schwarz-gerastert) für "Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Ergänzungsstandort)" dargestellt. Die Darstellung ergibt sich unter anderem aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung des zu überplanenden Bereiches als Standort des "Bali-Möbelhauses" und entspricht nicht mehr den bestehenden Strukturen vor Ort.

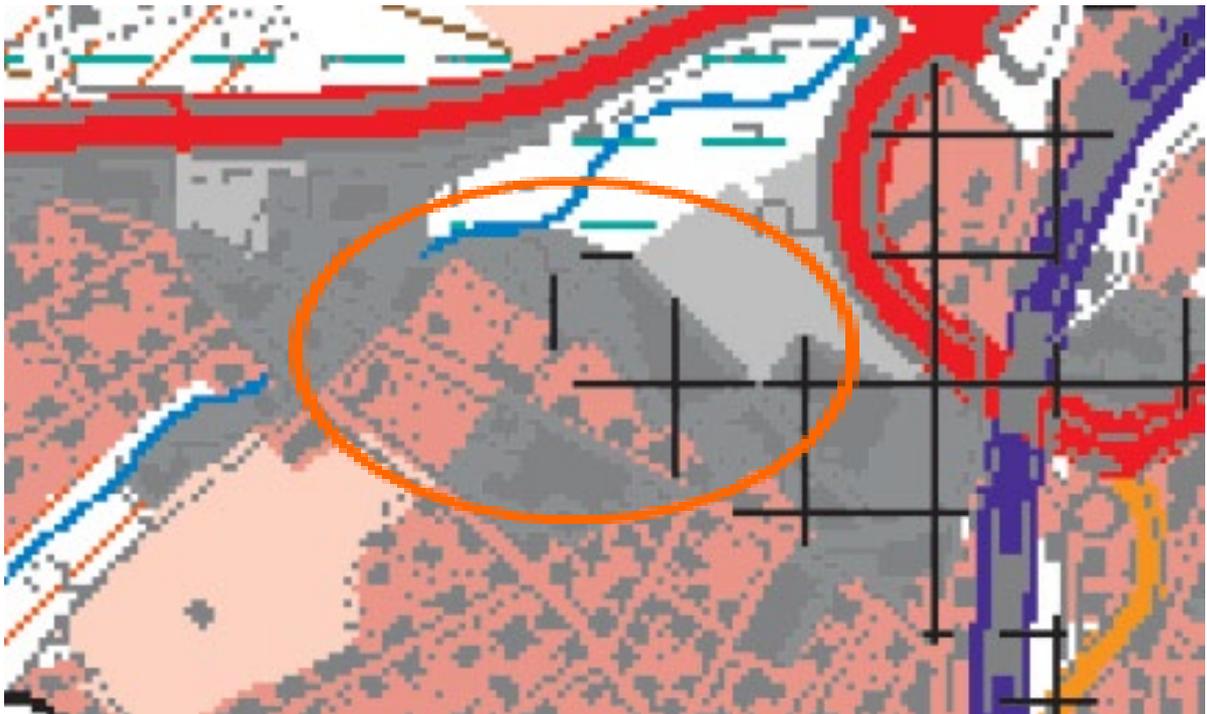


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Raumnutzungskarte)

#### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Balingen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 08.03.2002).

Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Gemischte Bauflächen (M)" und im Nördlichen Bereich als "Sonderbaufläche (S)" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen in Teilbereichen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

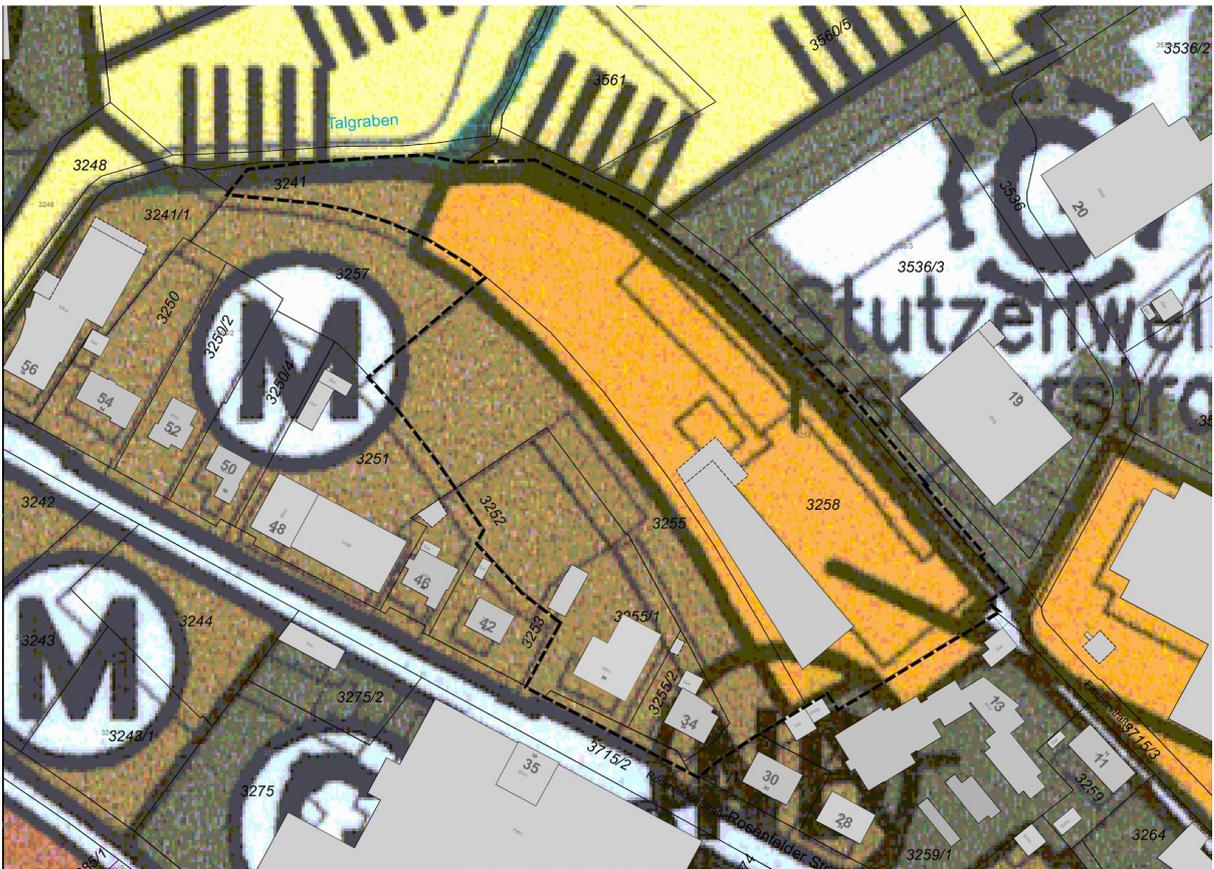


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP (rechtskräftig seit 08.03.2002). Darstellung als "Gemischte Bauflächen (M)" und "Sonderbaufläche (S)"

#### 4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

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

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

## **5. Bebauungsplanverfahren und Systematik der Planung**

Am 20.10.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße / Hopfstraße - Art der baulichen Nutzung" gemäß § 2 BauGB gefasst.

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

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

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

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

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

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennznisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

## 6. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan wird der in den letzten Jahren begonnene Prozess fortgeführt, den bestehenden innenstadtnahen Quartieren über qualifizierte Bebauungspläne eine neue geordnete Weiterentwicklung und Nachverdichtung zuzuführen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Rosenfelder Straße / Fischerstraße" mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot markiert) "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung"

Der zu überplanende Bereich liegt zu großen Teilen innerhalb der Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung" (rechtskräftig seit 14.10.2010). Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 (siehe Abbildung 4) definiert die Art der baulichen Nutzung für das ehemalige Areal des "Bali-Möbelhauses" durch die Ausweisung eines "Gewerbegebietes (GE)" sowie die der angrenzenden Wohn- und Gewerbestrukturen entlang der "Rosenfelder Straße" mit der Ausweisung eines "Mischgebietes (MI)". Während durch die qualifizierte Überplanung der Planungsgrundsatz für die Wohn- und Gewerbestrukturen entlang der "Rosenfelder Straße" mit der planungsrechtlichen Festsetzung eines "Mischgebietes (MI)" weiterhin bestehen bleibt, wird den Flächen innerhalb des ehemaligen Areals des "Bali-Möbelhauses" eine neue Art der baulichen Nutzung zugeführt. Hier ist zukünftig ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" und "Urbanes Gebiet (MU)" festgesetzt. Die Umnutzung der "Privaten Grünfläche" im nördlichen Bereich hin zur einer "Privaten Grünfläche: Eingrünung" dient zusätzlich dazu, dass der neu geschaffene Siedlungsrand hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes einen städtebaulich verträglichen Übergang hin zur freien Landschaft schafft. Es wird eine Pflanzbindung zum Schutz und Erhalt festgesetzt.

Im Süden und Südosten grenzt der einfache Bebauungsplan "Rosenfelder- / Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung" (rechtskräftig seit 07.07.2005) an, welcher für den zu überplanenden Bereich ein "Mischgebiet (MI)" festsetzt (siehe Abbildung 5). Die Flächen sind derzeit nicht bebaut. Darüber hinaus sind innerhalb des einfachen Bebauungsplanes die bestehende Wohnbebauung durch die planungsrechtliche Festsetzung eines "Allgemeines Wohngebiet (WA)" und die gewerbliche Nutzung durch die Ausweisung eines "Gewerbegebiet (GE)" und "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" planungsrechtlich festgesetzt.

Nördlich des zu überplanenden Bereiches schließen Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Fischerstraße" (rechtskräftig seit 06.07.2006) an. Dieser Bebauungsplan umfasst teilweise auch den "Talgraben" sowie das flächenhafte Naturdenkmal "Stutzenweiher" und setzt Maßnahmen und Pflanzbindungen zum Schutz und dessen Erhaltung fest. Die Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis über das flächenhafte Naturdenkmal "Stutzenweiher" trat am 09.08.1982 in Kraft. Im Weiteren setzt der Bebauungsplan "Fischerstraße" ein "Mischgebiet (MI)", "Gewerbegebiet (GE)" und "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" fest.

Im Osten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Einkaufszentrum Fischerstraße" (rechtskräftig seit 29.07.2004) an, welcher ein "Sondergebiet (SO) - Einkaufszentrum" planungsrechtlich festsetzt. Innerhalb dieser Flächen ist derzeit ein großflächiger Einzelhandel ("E-Center") inklusive Tankstelle und großflächiger Parkmöglichkeit realisiert. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich zudem der Bebauungsplan "Rosenfelder Straße / L 415" (rechtskräftig seit 09.09.2004), welcher ein "Gewerbegebiet (GE)" ausweist.

Die südwestlich gelegenen Flächen, gegenüber der "Rosenfelder Straße", befinden sich derzeit planungsrechtlich gem. § 34 BauGB im unbeplanten "Innenbereich".

## **7. Belange des Umweltschutzes**

Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße/Fischerstraße - 1. Änderung" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße/Fischerstraße - 1. Änderung" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

### **7.1 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

#### **7.1.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Balingen. Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung der Rosenfelder Straße an das Plangebiet an. Die Fischerstraße befindet sich im Nordosten des Gebietes. Nordwestlich in etwa 50 m Entfernung fließt der Talgraben. Das Plangebiet selbst wird derzeit zum Großteil als Lagerplatz sowie Mähwiese (innerörtliche Grünfläche) genutzt. Auch befinden sich in zentraler und südlicher Lage eine bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem sind im Plangebiet Gehölzstrukturen wie Hecken und Bäume vorhanden.

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Grünfläche und Lagerplatz mit einer Vielzahl an kleinteiligen Habitatstrukturen sowie Bereich, welche bereits bebaut sind. Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) der Büro Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH in der Fassung vom 12.10.2021 erfasst im Plangebiet neben den bereits versiegelten und bebauten Bereichen, Ruderalvegetation, Sukzessionsgehölze, Hecken, Baumreihen, Einzelbäume sowie einen Hausgarten. Trotz der anthropogenen Überprägung des Gebietes und den aus der umliegenden Bebauung resultierenden negativen Einflüsse auf die Lebensräume bietet das Gebiet insbesondere für Fledermäuse, die Zauneidechsen und Vögel (siehe SaP) geeignete Habitatstrukturen.

Der Gewässerlauf des Talgrabens mit Auwald ist sowohl Kernfläche als auch Kernraum des landesweit berechneten Biotopverbundes für feuchte Standorte. Der Kernraum beginnt etwa 10 m Nördlich des Plangebietes.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Biotope oder Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes. Im Norden schließt direkt an den Geltungsbereich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hasel-Feldhecke W Balingen, Stutzenweiher" (Nr. 1-7719-417-2891) an. Mit etwa 10 m Abstand zum Geltungsbereich erstreckt sich im Norden das Biotop "Feuchtgebiet W Balingen, "Stutzenweiher"" (Nr. 1-7719-417-2890). Weitere Biotope befinden sich nicht in direkter räumlicher oder funktionaler Nähe zum Plangebiet. Etwa 360 m nordwestlich des Plangebietes liegt das Vogelschutzgebiet "Wiesenlandschaft bei Balingen" (Nr. 7718-441) sowie das FFH-Gebiet "Kleiner Heuberg und Alvorland bei Balingen" (Nr. 7718-341). Das flächenhafte Naturdenkmal "Stutzenweiher" (Nr. 84170020-019) schließt im Norden an den geplanten Geltungsbereich an. Im Süden außerhalb des Plangebietes an der Rosenfelder Straße befindet sich das Naturdenkmal "1 Eiche in der Rosenfelder Straße" (Nr. 84170020203).

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Geologisch betrachtet stehen im Plangebiet Tonsteine der Obtusuton-Formation über Gesteinswechsellagerungen (Kalk-, Ton-, Mergel- und Sandsteine) der Arietenkalk-Formation an. Diese Gesteine werden meist von Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen in und im vorliegenden Fall auch von Auffüllungen lokal variierender Mächtigkeit überlagert. Nach dem Baugrundgutachten und Gründungsgutachten von GeoTerton (Dipl. Geologe Heiner Terton) in der Fassung vom 27.08.2021 werden unter den Auffüllungen, welche lokal bodenfremde Bestandteile enthalten (Ziegel, Glas-, Asphalt-, Beton, Steingutreste), meist Tonige Verwitterungshorizonte und plastifizierte Tonsteine der Obtusuton-Formation vorgefunden. Es sind folgende Altlasten im Gebiet bekannt (Basisinformationen, Auszug vom 14.09.2020, Amt für Stadtplanung und Bauservice Abt. Vermessung/Geoinformationen i.V.m. Gutachten "Orientierende Untersuchung eines Altstandortes" von GeoTerton (Dipl. Geologe Heiner Terton) in der Fassung vom 28.01.2022): Im östlichen Plangebiet befinden sich "AS Maschinenfabrik R. Wahl (Nr. 04474-000 Handlungsbed: B)", "AS Maschinenfabrik R. Wahl" (Nr. 4474-000 Handlungsbed: B)" sowie "AS Maschinenfabrik R. Wahl" (Nr. 4474-000 Handlungsbed: B). In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen bereits vollständig unterbunden bzw. teilweise eingeschränkt. Für den Standort "AS Maschinenfabrik R. Wahl" bestand zuvor der Handlungsbedarf "OU", die entsprechende Orientierende Untersuchung wurde mit o.g. Gutachten von GeoTerton vom 28.01.2022 durchgeführt, der Handlungsbedarf wurde daraufhin auf "B (Entsorgungsrelevanz)" eingestuft. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich " AS Apparatebau Günther-Teilfläche 1 (Nr. 03457-001 Handlungsbed: B) sowie "AS Apparatebau Günther-Teilfläche 2 Tankstelle (Nr. 03457-002 Handlungsbed: B)".

Siehe hierzu die "Orientierende Untersuchung eines Altstandortes" von GeoTerton (Dipl. Geologe Heiner Terton) in der Fassung vom 28.01.2022.

Im Bereich der Zufahrten, Lageflächen, Gebäuden sind die Böden versiegelt bzw. teilversiegelt (Kiesflächen). In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen bereits vollständig unterbunden bzw.

teilweise eingeschränkt. Auf den noch verbleibenden Flächen können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Dabei wird die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit mittel bis hoch, die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit hoch und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe als hoch bis sehr hoch bewertet. Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist mit mittel angegeben.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Nach dem Baugrundgutachten und Gründungsgutachten von GeoTerton (Dipl. Geologe Heiner Terton) in der Fassung vom 27.08.2021 sind in den Aufschlussprovielen die Daten zum Grundwasserstand im Gebiet dargestellt. Die aufgenommenen Wasserzutritte lagen überwiegend in den Festgesteinen, sodass von einem Kluftgrundwasserleiter ausgegangen wird. Eine temporäre Wasserführung in den oberflächennahen Böden, in sogenannten Porengrundwasserleiter, ist in Abhängigkeit der Jahreszeiten nicht auszuschließen. Wie den Messungen aus dem Baugrundgutachten zu entnehmen ist, kommt es zu starken Schwankungen des Grundwasserspiegels innerhalb des Geltungsbereiches im Zeitraum von 4 Wochen. Genauere Angaben hierzu, wie die exakten Grundwasserstände zum Zeitpunkt der Erhebungen, sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen. Nordwestlich in etwa 50 m entfernt fließt der Talgraben. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Bereich der bestehenden Bebauung bereits an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die verbleibende belebte Bodenzone.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um einen innerörtlichen Gewerbestandort, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche in einer gewissen Vielzahl vor und sorgen hier für eine Frischluftbildung und weisen eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung auf. Denn offenen Grünflächen kommen aufgrund der umliegenden versiegelten Flächen eine gewisse kleinklimatische Bedeutung zu.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund der westlich, südlich und östlich von Bebauung umschlossenen Lage innerhalb des Stadtgebietes von Balingen, kommt der Fläche eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Aufgrund der benachbarten Bebauung und der Gehölzstrukturen nach Norden ist das Plangebiet aus der freien Landschaft lediglich von Nordosten her einsehbar.

Schutzgut Mensch (Mensch; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Das Plangebiet ist das ehemalige Areal des "Bali-Möbelhauses". Das Gelände stellt sich heute als weitestgehend ungenutzte Gewerbebrache dar. Auf dem Areal befindet sich lediglich eine Lagerhalle. Die weiteren Gewerbebauten wurden seither abgebrochen. Die versiegelten Flächen werden teilweise zu Lagerzwecken genutzt. Die Fläche kann nicht zur Naherholung genutzt werden. Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle sowie zu einer Tankstelle, können Geruchsbelastungen auf der Planfläche bestehen. Aus diesem Grund, wurde durch die Müller-BBM GmbH ein Geruchsgutachten erstellt (Fassung vom 11.08.2021). Genauere Angaben zu den Geruchsquellen sind dem Gutachten zu entnehmen. Zudem kommt es zu Lärmeinwirkungen auf die Planfläche.

### **7.1.2 Auswirkungen der Planung**

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Hecken und Ruderalvegetation vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Zudem gehen vereinzelt vorhandene Gehölze durch den Abriss der bestehenden

Gebäude Lebensräume für streng geschützte Tierarten (siehe unten) verloren. Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) der Büro Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH in der Fassung vom 12.10.2021 erfasst im Plangebiet insbesondere Fledermäuse, Zauneidechsen und europäische Vogelarten. Die Realisierung des Vorhabens hat Auswirkungen für die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten zu vermeiden. Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen befinden sich hierzu in Tabelle 15 bis 20 der SaP. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen 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. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kommt es zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH in Balingen durchgeführt (Fassung vom 12.10.2021). Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Wirkraum des Vorhabens kommen mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Fledermäuse, die Zauneidechse und 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 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 Abs. 1 Abs. 1 BNatSchG.

Zur Minimierung der anlagenbedingten Störwirkung gemäß § 44 Abs. 1 Abs. 2 BNatSchG auf Fledermäuse (Irritation durch Außenbeleuchtung) ist auf die Verwendung von insektenschonenden Lampen und Leuchten sowie eine zielgerichtete Ausrichtung der Außenbeleuchtung zu achten.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG müssen im Falle von der Mehlschwalbe und den im Gebiet vorkommenden Höhlenbrütern populationsstützende Maßnahmen, wie die Anlage von Schwalbenpfützen sowie das Anbringen von sechs Vogelnistkästen, durchgeführt werden. Aus dem gleichen Grunde sollen unmittelbar angrenzend zum Eingriffsort für den Bluthänfling und die Zauneidechse geeignete Lebensstätten geschaffen werden, um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die lokalen Populationen der beiden Arten wirksam zu verhindern.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung bzw. über Hinweise im Bebauungsplan formalrechtlich gesichert bzw. aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen 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.

Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Biotop oder Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes. Im Norden schließt direkt an den Geltungsbereich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hasel-Feldhecke W Balingen, Stutzenweiher" (Nr.1-7719-417-2891) sowie das flächenhafte Naturdenkmal "Stutzenweiher" (Nr.84170020-019) an. Mit etwa 10 m Abstand zum Geltungsbereich erstreckt sich im Norden das Biotop "Feuchtgebiet W Balingen, Stutzenweiher" (Nr.1-7719-417-2890). Nach dem Baugrundgutachten und Gründungsgutachten von GeoTerton (Dipl. Geologe Heiner Terton) in der

Fassung vom 27.08.2021 kann durch eine entsprechende Arbeitsraumverfüllung mit durchlässigem Material eine Umläufigkeit für Wasser um die Gebäude gewährleistet werden. In diesem Fall kann aus ingenieurgeologischer Sicht keine Beeinträchtigung für den Grundwasserleiter bzw. für die hydrogeologischen Verhältnisse im Biotop abgeleitet werden. Aufgrund der Entfernung, die zu den anderen o.g. Biotopen und Schutzgebieten besteht, erfolgen hier keine weiteren unmittelbaren Eingriffe, und verschiedene grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung/Minderung erheblicher Beeinträchtigungen.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da bereits ein Großteil des Plangebietes versiegelt oder aufgefüllt ist. Ein Teil des Geltungsbereiches ist als Altstandort vorbelastet.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden versiegelten und verfüllten Flächen im Gebiet nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Größe von mehr als 12 m<sup>2</sup> können insbesondere im Rahmen von Starkregenereignissen Hochwasserspitzen abgepuffert werden. Es sind gründungstechnische Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers gemäß dem o.g. Baugrundgutachten vorgesehen.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die zur Umsetzung der Planung notwendigen Rodung bestehender Gehölze in geringem Umfang entfällt die Luftfilternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume und Sträucher. Auf den überwiegend bereits versiegelten Flächen kommt es zu keiner Veränderung des Schutzgutes. Aufgrund des hohen Anteils an bereits befestigten Flächen im Plangebiet sowie der geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die zu erwartende Evapotranspiration der auf den Flachdächern festgesetzten Dachbegrünung, kann die Bildung von Wärmeinseln im Plangebiet vermindert werden und es dient insgesamt einem ausgeglicheneren Kleinklima.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die überwiegend innerörtliche Lage des Plangebietes sowie durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen entlang der Gebietsränder ist eine erhebliche Beeinträchtigung oder Veränderung des Landschaftsbilds durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Mensch; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Durch die Planung entfällt die Gewerbebrache und es entstehen Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Auswirkungen auf die geplante Bebauung durch Geruchsimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Tankstelle sind nicht gegeben (siehe

Geruchsgutachten). Um Auswirkungen auf die geplante Bebauung durch Lärmimmissionen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan notwendige Festsetzung, welche zum Schutz der Anwohner umzusetzen sind (vgl. auch nachfolgende Kapitel 8).

## **8. Bestehende Immissionen im Plangebiet**

### **8.1 Schallimmissionen**

Die Schallimmissionen im Plangebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (SU) von Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner vom Büro ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz überprüft. Aus der Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der signifikanten Lärmquellen auf das Planungsgebiet beziehungsweise auf die geplanten Gebäude entsprechend des städtebaulichen Entwurfes "Wohnen am Stutzenweiher" ermittelt und beurteilt.

Da im innerstädtischen Bereich keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen, wurden die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — [1] (passiver Schallschutz) ermittelt. Als Grundlage für den Bebauungsplan und zur Veranschaulichung der Lärmsituationen wurden die Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Der Randbebauung der Straßen sind die Lärmpegelbereiche II und III zuzuordnen.

Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

Nach der DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — [1] ist abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen beziehungsweise den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den jeweiligen Nutzungen die Einhaltung der Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß des jeweiligen Außenbauteils eines Gebäudes nachzuweisen.

Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung durch Gewerbelärm sind nur im Zeitbereich nachts zu befürchten. Im Bereich Ost sind durch die Nutzungen Edeka und Tankstelle im Zeitbereich nachts deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Die kritischen Nutzungen nachts sind die Warenanlieferung mit Frischeprodukten bei der Firma Edeka und Treibstoffanlieferungen bei der Tankstelle. Im Zeitbereich nachts sind an der Südwestseite des geplanten Gebäudes Haus 4 Überschreitungen des Richtwertes von 40 dB(A) durch den Nachtexpress bei der Anlieferung der Autowerkstatt mit Lkw zu befürchten. Keine Überschreitungen sind bei der Anlieferung mit Lieferwagen zu erwarten.

Da die schalltechnischen Anforderungen nach der TA-Lärm "vor dem geöffneten Fenster" eines schutzbedürftigen Raumes zu erfüllen sind, kann die Anforderung nicht durch das einfache Schließen der Fenster erfüllt werden. Als Lösungen kommt die Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen an den betroffenen Fassaden (Grundrissgestaltung) oder der Einbau von Festverglasungen mit Lüftungseinrichtungen bei schutzbedürftigen Räumen in Betracht.

Der vorgelegte städtebauliche Entwurf reagiert mit der Stellung der Baukörper und der geplanten Grundrissgestaltung mit Laubengangerschließung auf die vorhandenen Lärmeinwirkungen.

Nicht realisierbar erscheint die Durchführung von wirksamen aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Einhausungen angesichts der Anzahl der zu schützenden Geschosse und der Erschließung der gewerblichen Nutzungen sowie des Wohngebiets.

### **8.2 Geruchsmissionen**

Es wurden bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf zwei mögliche Geruchsemissionen in der Umgebung hingewiesen. Dabei handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb westlich bis südwestlich und eine Tankstelle östlich des Bebauungsplangebietes. Des Weiteren befindet sich westlich des landwirtschaftlichen Betriebs ein Betrieb zur Behandlung von Öl-Wassergemischen aus der metallverarbeitenden Industrie.

Es sollte mittels eines Geruchsgutachtens geklärt werden, ob die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen als wohngebietsvertraglich angesehen werden können. Hierzu wurden orientierende Berechnungen hinsichtlich der Geruchsemissionen und -immissionen der Tankstelle durchgeführt sowie die Geruchsausbreitungsrechnungen für den Bebauungsplan „Urteilen“ auf den Bebauungsplan "Rosenfelder Straße/Fischerstraße -1. Änderung" übertragen (landwirtschaftlicher Betrieb und Betrieb zur Behandlung von Öl-/Wassergemischen).

Die orientierenden Berechnungen im Zusammenhang mit der Tankstelle als Emissionsquelle kommen zu dem Ergebnis, dass von dieser Quelle keine für das Bebauungsplangebiet relevanten Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Die Geruchsimmissionsprognose für den landwirtschaftlichen Betrieb und den Betrieb zur Behandlung von Öl-/Wassergemischen hat zum Ergebnis, dass im Bebauungsplangebiet "Rosenfelder Straße/Fischerstraße -1. Änderung" die Anforderungen der GIRL für Allgemeine Wohngebiete WA (10 % Jahresgeruchsstunden) eingehalten werden. Die höchste Geruchsbelastung wurde im Westen des Gebietes mit einer Immission von etwa 5 % an Jahresgeruchsstunden festgestellt.

Daher sind aus gutachterlicher Sicht für das Bebauungsplangebiet „Rosenfelder-straße“ keine über das vertragliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen zu erwarten.

## **9. Erschließung des Bebauungsplangebietes**

### **9.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die "Rosenfelder Straße" und "Fischerstraße" sowie deren Einmündungsbereich in die "Albrechtstraße" an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die "Rosenfelder Straße" führt über die "Albrechtstraße" auf die Landesstraßen L365 und L415. Im Osten verläuft in ca. 1km Entfernung die Bundesstraße B27 mit Anschlüssen Richtung Tübingen und Stuttgart im Norden und Rottweil bzw. Richtung Zürich im Süden.

### **9.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt für die überwiegenden Teile des Plangebietes durch die östlich gelegene Einmündung in die "Fischerstraße". Von dort aus verläuft eine Stichstraße inklusive Wendeplatte, um die von der "Rosenfelder Straße" abgewandten Grundstücke verkehrlich optimal zu erschließen. Die zusätzlich von dieser Haupteerschließung östlich abgehende Stichstraßen dienen darüber hinaus neben der Bereitstellung von oberirdischen Stellplätzen und der Zufahrtsmöglichkeit zu den vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen auch der optimierten Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge. Die erforderlichen Stellplätze innerhalb des zu überplanenden Bereichs werden durch eine Kombination aus oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen bereitgestellt. Die Fuß- und Radwegeverbindung von der "Rosenfelder Straße" über das Plangebiet hin zur östlich gelegenen "Fischerstraße" ist durch den südlich gelegenen Fuß- und Radweg gewährleistet. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, dass die Fußwegebeziehungen innerhalb des gesamten Plangebietes gesichert sind und dadurch die Attraktivität für den nicht-motorisierten Individualverkehr gesteigert wird. Von einer genauen Darstellung innerhalb der privaten Grundstücksflächen wurde jedoch aufgrund der notwendigen Flexibilität für den Bauherren auf Bauleitplanebene abgesehen.

Neben der Erschließung über die Einmündung in die "Fischerstraße", wird ein Teil des Plangebietes im Südwesten durch die "Rosenfelder Straße" verkehrlich erschlossen. Für die südwestlichen Grundstücke ist die innere Erschließung grundbuchrechtlich mittels entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie öffentlich-rechtlich durch Baulasten gesichert. Auch hier wurde hinsichtlich der notwendigen Flexibilität für den Bauherren von einer genauen Darstellung abgesehen.

Durch die städtebauliche Konzeption erfolgt die verkehrliche Erschließung grundsätzlich beidseitig, so dass die Flächeninanspruchnahme minimiert werden kann. Bei der Dimensionierung der Erschließungsanlagen mit 5,50m Breite sind die Forderungen des BauGB nach einem sparsamen

und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) ebenso berücksichtigt und die Flächen auf das erforderliche Maß begrenzt. Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit möglich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Straßenraum verlegt. Wo dies nicht möglich ist, werden im Bebauungsplan entsprechende Leitungstrassen durch Festsetzungen gekennzeichnet. Die Erschließungsanlagen werden an die Stadt Balingen umgewidmet.

### **9.3 Leistungsfähigkeit der Erschließung und besondere Hinweise**

Damit die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbauentwicklung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Rosenfelder Straße / Fischerstraße – 1. Änderung" überprüft und abgewogen werden können, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Gutachten der Planungsgruppe SSW vom 28.05.2021). Dieses kommt zu folgenden Schlüssen:

- Insgesamt wird durch die geplanten 138 Wohneinheiten ein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von ca. +750 Kfz-Fahrten pro Werktag erzeugt.
- In Anbetracht der bestehenden Erschließungsfunktion der Fischerstraße und der im Grundsatz eher geringen Verkehrsbelastung ist die Verkehrszunahme zu relativieren und absolut betrachtet als gering einzustufen.
- Unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit ist die bestehende Fischerstraße aufgrund ihrer Dimensionierung und Straßencharakteristik geeignet, die zusätzlichen Verkehrsmengen ohne negative Wirkungen aufzunehmen. Für den bestehenden Straßenquerschnitt und den Knotenpunkt Fischerstraße / Rosenfelder Straße sind die prognostizierten Verkehrszunahmen daher nicht von planerischer Relevanz.
- Da der Stellplatznachweis für das Bauvorhaben überwiegend in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage erbracht wird, muss ein besonderer Wert auf eine gute Anfahrbarkeit dieser Stellplätze gelegt werden. Ansonsten ist zu erwarten, dass die Bewohner aus Gründen der Bequemlichkeit versuchen, ihr Auto im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

Zusammenfassend wird abschließend nochmals festgestellt, dass das geplante Wohnquartier aus verkehrlicher Sicht über die Fischerstraße gut an das Hauptverkehrssystem angebunden ist. Die zu erwartende Verkehrszunahme kann durch das bestehende Erschließungsnetz ohne weiteres bewältigt werden. Positiv ist zu erwähnen, dass die unmittelbare Nähe des Bauvorhabens mit kurzen Wegen zur Innenstadt dazu beiträgt, dass im Sinne einer nachhaltigen Mobilität unnötiger Kfz-Verkehr vermieden werden kann. Umso mehr ist – wie bereits erwähnt – darauf zu achten, dass funktional beispielhafte alltagstaugliche Radabstellanlagen planerisch berücksichtigt werden.

## **10. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange**

### **10.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung" sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine Neubebauung und Nachnutzung des brachliegenden Areals des ehemaligen "Bali-Möbelhauses" geschaffen werden. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfes werden der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung, des im nordwestlichen, innerstädtischen Randbereiches gelegenen, ehemals gewerblich genutzten, Areals, unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens und der Innenentwicklung, neu zu ordnen und die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung qualifiziert festzulegen.

Über das Bebauungsplanverfahren sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung und Nachnutzung der zu überplanenden Flächen im Kontext eines attraktiven Wohnstandorts geschaffen werden. Dadurch soll die städtebaulich geordnete Entwicklung in integrierter Lage gewährleistet werden. Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den

Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert. Mit der Berücksichtigung der Belange des Wohnens soll der hohen Nachfrage nach (sozialem bzw. bezahlbarem) Wohnraum zur dauerhaften Nutzung entsprochen werden.

Konzeptionelle und städtebauliche Entwurfsidee für den zu überplanenden Bereich ist, unter Beachtung der umgebenen Bestandsbebauung, den nordwestlichen Randbereich der Balingener Innenstadt städtebaulich verträglich abzurunden. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Für das geplante Wohnbauquartier soll somit erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, durch eine kompakte und dichte Bauweise, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Dadurch wird der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die städtebauliche Konzeption sieht insgesamt sieben Mehrfamilienhäuser sowie 18 Reihenhäuser mit Staffelgeschoss und Parkierungsebene bzw. Tiefgarage vor. Die geplante Bebauung fügt sich mit ihrer geplanten drei- beziehungsweise viergeschossigen Bauweise in der Höhe und Kubatur in die Umgebung ein und entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Durch die innerstädtische Lage ist das Areal sehr gut für eine mehrgeschossige Bebauung geeignet. Darüber hinaus werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Die Überplanung der Bestandsstrukturen entlang der "Rosenfelder Straße" soll darüber hinaus zukünftig ein städtebaulich verträgliches Maß der Nachverdichtung sicherstellen.

Die notwendigen Stellplätze werden einerseits durch die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Tiefgaragen, welche über eine entsprechende Zufahrtsrampe angefahren werden können, und in kleinerem Umfang durch oberirdische Stellplätze bereitgestellt. Notwendige Anlieferungen, Be- und Entladen sowie Wartungs- und Rettungszufahren können neben den geplanten Stichstraßen ebenso über die privaten beziehungsweise gemeinschaftlichen Hofflächen erfolgen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen werden an die Stadt Balingen umgewidmet.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf vom 03.05.2022

## 10.2 Art der baulichen Nutzung

### 10.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die von der "Rosenfelder Straße" abgewandten Flächen ist ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Damit kann die angestrebte städtebauliche Zielvorstellung umgesetzt werden. Auf Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb dieser Flächen wie folgt Veränderungen vorgenommen:

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Monteurswohnungen, die den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der vorgesehenen Flächen aufgenommen zu werden. Die Nutzungen würden zu erheblichen Störungen in dem sensibel zu bewertendem Umfeld führen. Des Weiteren lässt die vorgegebene Parkierungs- und Erschließungssituation eine ordnungsgemäße Nutzung der genannten Nutzungen nicht zu. Für Teile dieser Nutzungen stehen im Urbanen Gebiet dieses Bebauungsplanes ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, modernen Tankstellen und Gartenbaubetrieben würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertendem Umfeld zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden.

Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind somit die Gründe für den Ausschluss der genannten Nutzungen in diesem Bereich. Mit dem Ausschluss der Nutzungen wird gewährleistet, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen berücksichtigt werden und dem dringend benötigtem Wohnraumbedarf in der Stadt Balingen entsprochen wird.

### **10.2.2 Mischgebiet (MI)**

Für die Grundstücke entlang der "Rosenfelder Straße" ist ein "Mischgebiet (MI)" festgesetzt. Diese Flächen befinden sich vollständig im Bereich der bereits bestehenden Bebauung und geben somit den vorhandenen Gebietscharakter wieder. Auf Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb dieser Flächen wie folgt Veränderungen vorgenommen:

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6 - 8 BauNVO und die in § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetriebe erfolgt aufgrund ihrer charakteristischen, extensiven Flächennutzung. Derartige Nutzungen sind nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht den Entwicklungszielen des Gebietes entlang der "Rosenfelder Straße". Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Mit ihrem störenden Charakter auf das sensible Umfeld sind gerade Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros und Spielhallen) mit negativen städtebaulichen Entwicklungen wie dem "Trading-Down-Effekt" verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes "Gehrn", in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Eine Aufsplitterung auf verschiedene Stellen innerhalb des Stadtgebietes ist städtebaulich, stadtstrukturell und siedlungssoziologisch nicht erwünscht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist somit mit deren störenden Charakter auf das sensible Umfeld begründet.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben der Nahversorgung basiert auf der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen, aufbauend auf dem städtebaulichen Leitbild für die Einzelhandelsansiedlungen in Balingen aus dem Jahr 1999. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit soll sichergestellt werden, dass innenstadtbedeutsame Warensortimente zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort, als maßgeblicher Baustein der Attraktivität der Innenstadt für breite Käuferschichten, nur innerhalb der in der Konzeption abgegrenzten Innenstadtbereiche angeboten werden. Auf diese Weise wird eine mögliche Konkurrenzsituation zur Innenstadt gezielt vermieden werden.

### **10.2.3 Urbanes Gebiet**

Im Eingangsbereich des neuen Wohnquartieres wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dieser Gebietstypus wurde in das Baugesetzbuch aufgenommen, um durchmischte Quartiere ohne festgesetzte Nutzungsverhältnisse zu ermöglichen. Das Quartier orientiert sich am Neben- und Übereinander von Wohnen, Gewerbe, kulturellen und sozialen Nutzungen und damit am Leitbild der europäischen Stadt, in der eine strikte Funktionstrennung nicht festzustellen ist. Damit eignet sich das urbane Quartier vor allem für den verdichteten Raum, der durch den Austausch und die Flexibilität von durchmischten Quartieren profitiert. Verkehrlich führt das durchmischte Quartier zur Möglichkeit einer Wohnortnahen Beschäftigung, Versorgung und Erholung und damit zu einem verringerten Verkehrsaufkommen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des funktionalen Versorgungsgebietes dienen, werden im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zugelassen. Dabei handelt es sich um Waren des täglichen Bedarfs wie z. B. Bäckereien, Metzgereien u. ä. Diese sind ausnahmsweise zulässig, solange es sich um sogenannte „wohnungsnahen Grundversorger“ handelt, die auch maßgeblich zur Attraktivität und Wertigkeit einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Die Einzelhandelskonzeption lässt dies zu. Die Realisierung untergeordneter Einzelhandelsnutzungen

stärkt das Quartier als Wohn-, Arbeits- und Schulstandort sowie die umliegenden Bereiche. Sie tragen zu einem belebten und funktionierenden Quartier bei. Das Umfeld inklusive Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die vorhandene Versorgungsstruktur sind mittlerweile Qualitätskriterien eines guten Wohn- und Arbeitsplatzstandorts.

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen der Wohnraumschaffung und dauerhaften Wohnnutzung zu gewährleisten und umzusetzen, werden die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO und Monteurswohnungen, die den sonstigen Gewerbebetrieben zugeordnet werden, ausgeschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige, innerstädtische Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht somit den Entwicklungszielen des Gebietes. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen sind negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehr, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

### **10.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Mit den Festsetzungen soll insgesamt eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über folgende Angaben planungsrechtlich bestimmt:

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB und § 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO),
- Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO),

#### **10.3.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe 1 und maximalen Gebäudehöhe 2 schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Wohnnutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

#### **10.3.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 18 BauNVO)**

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung bzw. der vorhandenen Erschließungsstraßen. Davon darf nach oben und unten jeweils 0,3 m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in den Verlauf der Erschließungsräume sowie in die Geländesituation einfügen und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

#### **10.3.3 Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die Grundstücksgrößen im nordöstlichen

Bereich des Baugebietes erforderlich. Für den Rest des Baugebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 für den inneren Bereich der Reihenhäuser geht über die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte hinaus. Die Überschreitung wird durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen sowie von maßvollen überbaubaren Grundstücksflächen ausgeglichen. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO sind hierbei erfüllt.

Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für die zulässige Grundfläche (GR) ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten,
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird,

um weitere 25 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um unter anderem den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

#### **10.3.4 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ und GR sowie der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohnnutzungen können somit geschaffen werden. Das Gesamtquartier erfährt eine nachhaltige Aufwertung.

#### **Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Innenbereichsfläche und der Baukörper vorzugeben.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,70 bis 2,10 geht teilweise über die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte hinaus. Die Überschreitung wird durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ausgeglichen. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO sind hierbei erfüllt.

#### **10.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die festgesetzte offene Bauweise wird für den Großteil des Baugebietes nicht weiter differenziert. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max.

50 m. Im Baugebiet stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

Im Bereich der Reihenhäuser wird die offene Bauweise als "Hausgruppe (H)" festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie modifiziert die offene Bauweise so, dass die Gebäudelänge auf 60m beschränkt wird. Diese Festsetzung ist sinnvoll, um eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche mit der Ausbildung von Raumkanten zu kombinieren.

#### **10.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichnet.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig hinausgehen, sich aber eng am städtebaulichen Konzept orientieren. Eine über die im städtebaulichen Konzept dargestellte hinausgehende Bebauung innerhalb des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen somit nicht möglich. Mit der Festsetzung einzelner Baufenster sollen in stadträumlicher Struktur adäquate Freiräume gesichert werden.

Die Festsetzung der Baulinien orientiert sich an den Bestandsgebäuden entlang der "Rosenfelder Straße". Das charakteristische Straßenbild, mit direkt zur Straße hin orientierten Gebäuden entlang des Innenstadteingangs, wird dadurch gesichert. Die Umsetzung von Vorgartenzone ist dadurch auch möglich.

#### **10.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze innerhalb des Quartiers sollen, wenn möglich überwiegend in Untergeschossen (Tiefgaragen) untergebracht werden, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungs- und aufenthaltsnahen Freiraum nutzen zu können. Daher sind oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Somit wird eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume gesichert. Innerhalb der Baufelder werden die ebenerdigen Nutzungen dem Wohnen vorenthalten und nicht durch Parkierung belegt. Ein einheitliches und qualitativvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Freiräume innerhalb des Quartiers werden dadurch gesichert.

Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze "P" zulässig. Grund dieser Festsetzung ist die notwendige Bereitstellung von oberirdischen Behinderten- und Besucherstellplätzen sowie auch für das Kurzzeitparken, ohne dabei die Zielsetzung einer qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume zu gefährden.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzten Flächen für Tiefgaragen "TGa" zulässig. Dies soll die städtebauliche Struktur des Plangebietes sichern und dadurch die Aufnahme der notwendigen Stellplätze bündeln.

Im Baugebiet sind zwei Kinderspielflächen als Nebenanlagen vorgesehen, um die notwendigen Spielflächen für die zu erwartende Bevölkerungsstruktur bereitzustellen.

#### **10.6 Verkehrsflächen**

##### **10.6.1 Straßenflächen - Erschließungsstraßen**

Mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine leistungsfähige und angemessene Erschließung der geplanten Nutzungen für alle Verkehrsarten gewährleistet. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen Gründen sinnvoll. Die Wendeschleife im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit einem Lastkraftwagen bei verlangsamerter

Geschwindigkeit, denn die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

#### **10.6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Durch die besondere Zweckbestimmung der Verkehrsflächen werden jedoch nicht nur die Fuß- und Radwege planungsrechtlich gesichert, auch die notwendigen oberirdischen Parkplätze (u.a. für Behinderten- und Besucherparken oder auch das Kurzzeitparken) werden räumlich sinnvoll geordnet. Dabei wird zwischen den öffentlichen Stellplätzen und den privaten Stellplätzen unterschieden.

#### **10.6.3 Bereiche für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen**

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

#### **10.6.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

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

Zur Sicherung, Unterhaltung und Erneuerung der Regen- und Frischwasserleitung innerhalb des Plangebietes wird ein Leitungsrecht (GFLr1 und Lr2) innerhalb der privaten Grundstücksflächen zugunsten der Stadt Balingen festgesetzt. Die betreffenden Flächen müssen für etwaige Wartungs- und Unterhaltsarbeiten begangen bzw. befahren werden können.

Des Weiteren werden Flächen im Einmündungsbereich zur "Rosenfelder Straße" mit dem GFLr1 zugunsten der Stadt Balingen sowie der angrenzenden Anlieger und deren Besucher belastet. Im rückwärtigen Innenhofbereich befinden sich Stellplätze, welche angefahren und genutzt werden müssen. Die Flächen sind von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern entsprechend freizuhalten.

#### **10.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

In den Randbereichen sowie im Bereich der Parkplätze werden Festsetzungen getroffen, die der Eingrünung sowie der Durchgrünung dienen und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schaffen sowie teilweise die vorhandenen Gehölze sichern.

Die nördlich gelegene Gehölzfläche soll als Pufferstreifen zum angrenzenden Feuchtgebiet erhalten bleiben sowie weiterentwickelt werden. Durch eine Pflanzbindung sollen die Gehölze auf der privaten Grünfläche erhalten bleiben und eine abschirmende Wirkung zwischen der geplanten Bebauung und dem kartierten Biotop sowie dem flächenhaften Naturdenkmal schaffen.

Auf dem privaten Baugrundstück ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten. Vorgesehen sind durchgängige Heckenpflanzungen. Zudem werden im gesamten Plangebiet Einzelbäume festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden im Rahmen von Pflanzlisten auf mehrere einheimische und standortgerechte Gehölzarten hingewiesen, welche möglichst bei der Pflanzung zu verwenden sind. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Für Flachdächer mit einer Größe von mehr als 12 m<sup>2</sup> ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m im Wohngebiet und 6,00 m im Mischgebiet verwendet werden dürfen.

## **11. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange**

### **11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

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

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes und im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach und das Flachdach eine prägende Rolle spielen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern und Flachdächern von besonderer Bedeutung. Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

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

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Durch die Vorschriften zur Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus.

### **11.2 Werbeanlagen**

Als Voraussetzung zur Erhaltung des vorhandenen Stadtbildcharakters mit seiner charakteristischen Baustruktur sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, auch im Hinblick auf die Übersichtlichkeit des öffentlichen Verkehrsraums, ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, Regelungen zu treffen, die eine einheitliche Grundlage für die Beurteilung der zu errichtenden Anlagen bieten.

### **11.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Regelungen über Werbeanlagen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist. Es wird eine Mindestdurchgrünung gewährleistet, Frei- und Spielflächen gesichert.

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

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

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

### **11.4 Freileitungen**

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

### **11.5 Müllsammelungs- und Abholungsplätze**

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

### **11.6 Stellplatzerhöhung**

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