

## Begründung

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen

# „Kesselmühlenstraße/ Eyachauen“



**ENTWURF**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Umfang des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>10</b>
	7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung .....	10
	7.2 Ermittlung der Planauswirkung .....	10
<b>8</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange.....</b>	<b>16</b>
	12.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption .....	16
	12.2 Art der baulichen Nutzung .....	18
	12.3 Maß der baulichen Nutzung.....	21
	12.4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen .....	22
	12.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit Erdüberdeckungen .....	22
	12.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen, Baubeschränkung .....	23
	12.7 Verkehrsflächen .....	23
	12.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	24
	12.9 Öffentliche Grünflächen .....	24
	12.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans .....	24
	12.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	25
<b>13</b>	<b>Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange ..</b>	<b>26</b>

## 1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn. 3371/1, 3421 (teilweise), 3433 (Hindenburgstraße teilweise), 3434 (Kesselmühlenstraße teilweise), 3434/1, 3434/2, 3435/1, 3435/2, 3436, 3437, 3438/1 (teilweise), 3440, 3441, 3442,

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 16.525 qm.

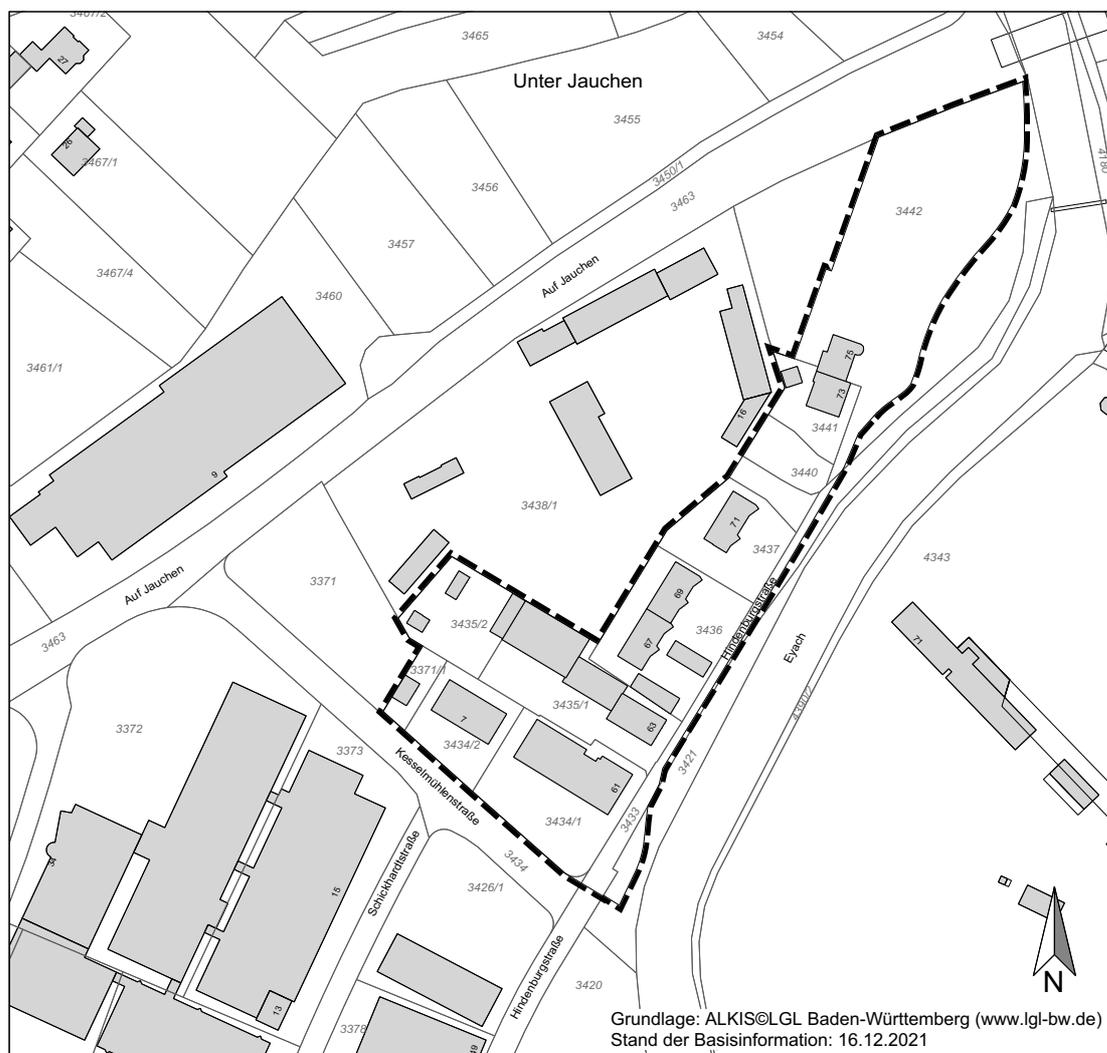


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kesselmühlenstraße/ Eyachauen“

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand der Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ sowie den Planungen zur Gartenschau 2023.

### Änderung des Geltungsbereiches sowie Änderung des Bebauungsplantitels

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Norden um eine Teilfläche des Flurstücks Nummer 3442 verkleinert. Im Zuge der anstehenden Umplanung und Neuordnung des westlich angrenzenden Bauhofes wird ein größerer Flächenumfang für diesen benötigt werden. Eine konkrete Planung des Bauhofes liegt noch nicht vor und erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Bebauungsplantitel „Hindenburgstraße“ nunmehr mit dem Titel „Kesselmühlenstraße/ Eyachstraße“ weitergeführt. Aufgrund politischer Diskussionen um die Person Hindenburg soll der ursprüngliche Titel nicht mehr weitergeführt werden.

## 2 Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele

Eines der Kernprojekte der Gartenschau Balingen 2023 ist der Rückbau, die Umgestaltung und die Umnutzung des früheren Gewerbeareals „Hahn und Schnekenburger“ (Flst-Nr. 3442) zu einer öffentlichen Grünfläche bzw. in Teilen für Erweiterungsflächen des städtischen Bauhofes im Norden Balingens. Durch die Anlage einer hochwertigen Grünfläche (Erlebnisauen) soll der Übergang zur freien Landschaft grüngestalterisch aufgewertet und planungsrechtlich gesichert werden. Die Arbeiten und Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung bzw. sind bereits Großteils abgeschlossen.

In diesem Kontext sollen nunmehr die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken entlang der Hindenburgstraße und östlich der Kesselmühlenstraße, die teilweise gewerblich, teilweise zu Wohnungszwecken genutzt werden, städtebaulich und zukunftsorientiert geregelt werden. Derzeit befinden sich einzelne Grundstücke an der Kesselmühlenstraße im Leerstand und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Hindenburgstraße als vormalige Haupteinfahrstraße des städtischen Bauhofes und ehemaligen Gewerbeareals „Hahn und Schnekenburger“ soll zur Anliegerstraße rückgebaut werden. Der städtische Bauhof wird bereits über den neuen Kreisverkehr an der Straße Auf Jauchen erschlossen. Das Grundstück des ehemaligen Gewerbeareals „Hahn und Schnekenburger“ wurde bereits vollständig abgebrochen und rückgebaut. Die bisherige Erschließungsfunktion bzw. -bedeutung der Hindenburgstraße ist zukünftig nicht mehr gegeben und von nunmehr untergeordneter Bedeutung.

In nördlicher Weiterführung der Hindenburgstraße sind eine neue Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer und damit ein Lückenschluss im Eyach-Rundweg geplant. Der Rückbau und die Maßnahmen der Umgestaltung der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße dienen gleichzeitig dem Hochwasserschutz. Im Zuge des großen Eyach-Hochwasser im Juni 2013 wurde der Bereich der nördlichen Hindenburgstraße überschwemmt wodurch große Schäden vor allem an privaten Immobilien entstanden sind. Zum Schutz der Gebäude und Außenbereiche der nördlichen Hindenburgstraße soll nun im Zuge der Gartenschau 2023, eine Hochwasserschutzmauer im Bereich des Fahrbahnrandes der heutigen Hindenburgstraße gebaut werden (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans). Die Höhe dieses Bauwerks wurde auf das gesetzliche Schutzmaß eines alle 100 Jahre auftretenden Hochwassers (HQ100) zuzüglich eines Freibords bemessen. Zur Herstellung dieser Hochwasserschutzmauer ist es erforderlich, die Hindenburgstraße in ihrer Breite zu reduzieren und geringfügig zu verschieben.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Die Einzelhandelskonzeption (Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel nur in der Innenstadt), die Konversion von Gewerbeflächen und gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen sind Handlungsfelder, die die Stadt Balingen erfolgreich seit Jahrzehnten bearbeitet. Zur Umsetzung der Ziele des Hochwasserschutzes, der Gartenschau 2023 (Sicherung der öffentlichen Grünfläche), der Zielstellungen des ISEK sowie zur Deckung des unmittelbar anstehenden sowie des mittelfristigen Bedarfs an zentral integrierten gewerblichen Flächen, als auch adäquaten gemischt-genutzten Flächen, ist die Neuordnung sowie auch Sicherung des Bestandes in integrierter Lage somit zwingend erforderlich. Des Weiteren soll angrenzend zur geplanten öffentlichen Grünfläche die Möglichkeit einer Erweiterung des Gebäudes Hindenburgstraße Nr. 75 geschaffen werden. Derzeit wird das Gebäude als „Grünes Klassenzimmer“ durch die Fördergesellschaft für die Baden-Württembergischen Landesgartenschauen mbH „bwgründ.de“ genutzt. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht zukünftig auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,65 ha und liegt nördlich im direkten Anschluss zur Innenstadt Balingens zwischen der Landesstraße L415 Auf Jauchen, der Eyach, Hindenburgstraße und Kesselmühlenstraße. Das Quartier ist entlang der Hindenburgstraße durch eine 2 – 3-geschossige Bebauung mit Satteldächern und überwiegender Wohnnutzung geprägt. Der Abbruch und Rückbau des ehemaligen Gewerbeareals am nördlichen Ende der Hindenburgstraße mit seinen teilweise großflächigen Hallenbauten ist bereits abgeschlossen. Auf den vollständig entsiegelten Flächen befindet sich die Neugestaltung und Bepflanzung des Areals im Zuge der Gartenschau 2023 in Umsetzung bzw. sind diese bereits Großteils abgeschlossen.

Der gewerblich-genutzte Bereich entlang der Kesselmühlenstraße ist durch eine 1- 2-geschossige Gebäudestruktur mit Satteldächern und flachgeneigten Satteldachstrukturen geprägt. Einige Gebäude

weisen Leerstand bzw. teilweisen Leerstand auf. Der bauliche Zustand der Gebäude weist in Teilen erhebliche Mängel auf. Der Abriss von Gebäudeteilen steht auch hier unmittelbar an. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Jahre 2018 wurde das Plangebiet aufgrund seiner strukturellen und funktionalen Mängel als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Nördlich des Plangebietes schließt der städtische Bauhof an, welcher nunmehr über den Kreisverkehr von der Straße Auf Jauchen erschlossen wird. Im Bereich der Hindenburgstraße bleibt die ehemalige Hauptzufahrt nur noch als untergeordnete Verbindung erhalten. Der städtische Bauhof ist im Sanierungsrückstau und soll neu geordnet bzw. vollständig erneuert und erweitert werden.

Südlich und westlich grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet mit teilweise großflächigen Gebäudestrukturen sowie Mitarbeiterparkplatzflächen an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Zielsetzung gefasst, die Planungen der Gartenschau 2023 sowie das im Kontext des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „ISEK Balingen 2035“ formulierten städtebaulichen Neuordnungskonzeptes basierend auf der Vorbereitenden Untersuchung (VU) zu ermöglichen und zu sichern.

Über den Bebauungsplan sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie gestalterischen Festsetzungen die zukünftige Nutzung des Areals und den Ausbaustandard der Hindenburgstraße festgelegt werden. Die Erlebnisauen sollen als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die vorhandene Misch- und Gewerbebebauung als Gewerbegebiet sowie Urbanes Gebiet entsprechend gesichert und neu geordnet werden. Maßvolle Nachverdichtungen sollen geschaffen werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll entsprechend dem bisherigen Charakter des Gebietes ein Urbanes Gebiet entlang der Hindenburgstraße und ein Gewerbegebiet entlang der Kesselmühlenstraße festgesetzt werden. Ebenso werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt. Die Hindenburgstraße soll zukünftig eine Fahrbahnbreite von 4,5 m zuzüglich eines 0,5 m breiten Sicherheitsstreifens aufweisen.

Über Erhaltungs- und Pflanzgebote sollen die grünordnerischen Maßnahmen und die Gartenschauplanung langfristig gesichert werden. Entstehen soll zudem ein für Wohnzwecke und für eine Gewerbenutzung attraktives Areal entlang der Eyach. Den Anforderungen eines am Gewässer gelegenen, innerstädtischen Standorts in Ortsrandlage soll im Rahmen der Planung entsprochen und die Durchgrünung auf privaten und öffentlichen Flächen gewährleistet werden. Hierbei soll über den Bebauungsplan das zukünftig mögliche Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulich-freiräumlichen Zusammenhang einfügt. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die dringend benötigten Wohn- und Gewerbenutzungen sowie sozialen Einrichtungen können somit geschaffen werden. Das Quartier erfährt eine nachhaltige Aufwertung.

### 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-Immissions-schutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für gewerbliche und gemischtgenutzte Nachverdichtungen, sowie qualitative, innerörtliche Naherholungsflächen 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 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 Regionalplan

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

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiete sowie Industrie/ Gewerbe aus (s. *Abbildung 2*).



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan  
 Neckar-Alb 2013

## 5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Gewerbe- und Mischbauflächen dar (s. *Abbildung 3 links*). Die nunmehr untergeordnete Zufahrt zum nord-nordwestlich angrenzenden Bauhof ist als Sonderbaufläche Bauhof ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da für die künftige öffentliche Grünfläche sowie einem kleinen Teil des geplanten Urbanen Gebietes der rechtskräftige FNP Gewerbebauflächen dargestellt. Das Verfahren für Innenentwicklungsbebauungspläne nach § 13a BauGB ermöglicht eine Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die betreffenden Flächen werden im Zuge der Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend berichtet werden (s. *Abbildung 3 rechts*).

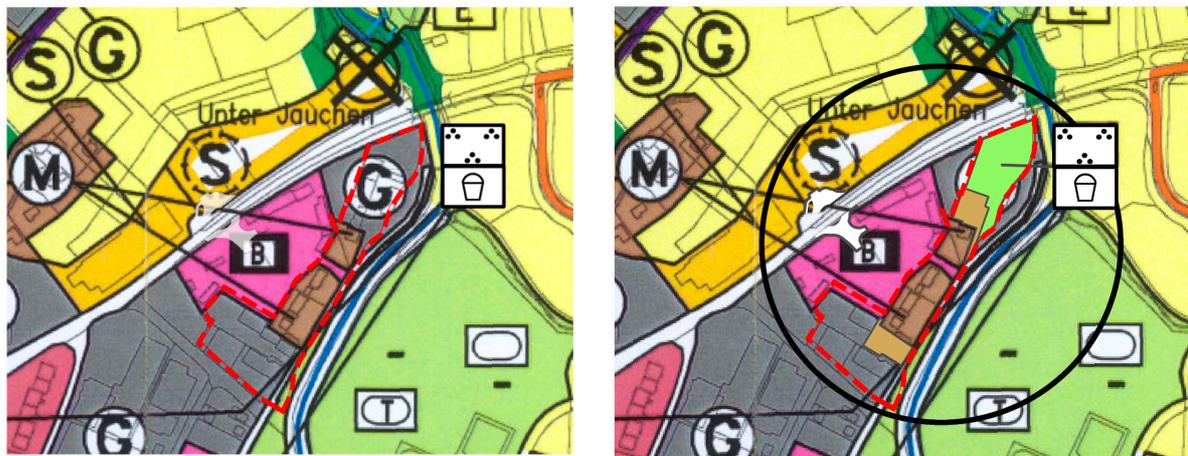


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP (links), gepl. Fortschreibung/ Berichtigung FNP (rechts)

## 6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen

Mit dem Bebauungsplan wird der in den letzten Jahren begonnene Prozess fortgeführt, für die bestehenden inneren Stadtquartiere über qualifizierte Bebauungspläne eine geordnete Weiterentwicklung sicherzustellen, welche gerade im Zusammenhang mit geplanten Sanierungen und Neubebauungen der oftmals sanierungsbedürftigen Altbebauung geboten erscheint.

Der Geltungsbereich ist als beplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im Zuge der Maßnahmen zur Gartenschau 2023 wurden im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche die ehemaligen gewerblichen Bestandsbauten mit Ausnahme des Gebäudes Hindenburgstraße 75 vollständig rückgebaut und abgerissen. Der Bereich befindet sich im Eigentum der Stadt und wurde vollständig entsiegelt. Die Umgestaltung der Fläche im Zuge der Gartenschau 2023 ist bereits fast vollständig realisiert.

Im Süden schließt der Bebauungsplan „Aktivpark“ direkt an den Geltungsbereich an.

### Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße - Balingen“ mit Rechtskraft vom 14. November 2019.

Das Gebiet ist bisher geprägt durch eine heterogene Bebauung, untergenutzte Gewerbeareale, fehlende Erschließungsstrukturen und Überschwemmungsereignisse.

Die Revitalisierung des Gewerbeareals, die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiräume sowie die Verbesserung der Erlebbarkeit des Naturraums entlang der Eyach wird mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Das Sanierungsgebiet rückt durch die Planungen zur Gartenschau 2023 mit Aktivpark und Uferanlagen in einen neuen städtebaulichen Fokus. Es liegt eine enge räumliche und funktionale Verknüpfung mit den Planungen zur Gartenschau 2023 und den Zielen und Zwecken des Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ vor, welches unmittelbar angrenzt. Die Planung ermöglicht hierbei auch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen.

### Gartenschau 2023

Das Plangebiet ist in Teilflächen Bestandteil der Rahmenplanung zur Gartenschau 2023.

Die topografisch entsprechend gestaltete Hügellandschaft wird der nördlichste Ausläufer des südlich des Plangebietes befindlichen Aktivparks sein und damit gleichzeitig ein grüner, wassernaher Auftakt zur Gartenschau Balingen 2023.

Die Entsiegelung der Gewerbebrache (Umwandlung der Flächen in Grünflächen), wird die ökologische Bilanz deutlich verbessern. Unter dem Überbegriff „Naturerlebnis“ werden diese Flächen mit Ausstattungen aus natürlichen Materialien gestaltet, die zum Erforschen, Spielen, Genießen und Verweilen einladen. Im Bereich der Eyach wird eine böschungsbegleitende Sitztreppe errichtet und somit neue Aufenthaltsbereiche am Flussufer geschaffen. Das Plangebiet wird somit mit dem Landschaftsraum der Eyach vernetzt.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“ für die Kernstadt Balingen wurde am 24. November 2020 im Gemeinderat verabschiedet.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan steht hierbei im Einklang mit den Zielen des vom Gemeinderat beschlossenen ISEK und dient der Innenentwicklung, dem Erhalt und Nachverdichtung im Bestand der Balingener Innenstadt.

Das Plangebiet liegt hierbei im stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkt der Kernstadt „Gewerbeentwicklung Hindenburgstraße“. Hierbei sind die Bereiche zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet Nord (Gewerbeentwicklung Hindenburgstraße) in den weiteren Sanierungs- und Modernisierungsprozess mit einzubeziehen, da sie durch ihre Lage das Erscheinungsbild v.a. entlang der Gartenschau (Eyach) prägen.

Mit seiner zentralen Lage innerhalb der Kernstadt und direkt an der Stadteinfallsstraße Auf Jauchen gelegen, rückt das bestehende Gewerbegebiet Hindenburgstraße in den städtebaulichen Fokus. Der Standort profitiert wesentlich von seiner Lage an der Eyach und den im Rahmen der Gartenschau neu gestalteten Frei- und Erholungsräumen. Gleichzeitig prägt er den Bereich der Landschaftsachse Nord durch sein Erscheinungsbild. Eine zukunftsweisende Ausrichtung der leerstehenden Gewerbeareale mit gleichzeitiger Adressbildung zur Eyach ist daher erforderlich. Der Gesamt-Gewerbebestandort Hindenburgstraße bietet darüber hinaus die Chance, attraktive Flächen für eine innovative Unternehmenslandschaft aus Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und Kultur bereitzustellen und Räume für Existenzgründungen zu ermöglichen. Die bestehenden Wohngebäude werden Teil der lebendigen Nachbarschaft.

Die Entwicklung des zentralen Gewerbebestands erfolgt im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Im ISEK sind für den Teilbereich des Plangebietes mehrere Einzelmaßnahmen benannt (s. *Abbildung 4*). Mit dem Rückbau der nördlichen Hindenburgstraße (Maßnahme c.4) soll eine verkehrliche Entlastung der Hindenburgstraße durch die Anbindung des Bauhofs an die Straße Auf Jauchen (Kreisverkehrsanschluss) erfolgen. Diese Maßnahme der Errichtung des Kreisverkehrs ist bereits erfolgt, so dass die Zielsetzung des Rückbaus und der Neugestaltung der Hindenburgstraße für den Anliegerverkehr mit Integration von Fuß- und Radwegen inklusive der notwendigen Maßnahmen des Hochwasserschutzes erfolgen kann.

Eine weitere Einzelmaßnahme entlang der Hindenburgstraße besteht in der Sicherung der bestehenden Wohngebäude (e.1) sowie in der Modernisierung und energetischen Sanierung der Gebäudesubstanz. Des Weiteren soll mit der Maßnahme „Siedlungsrand Eyach“ (h.6) eine attraktive stadträumlichen Kante zur Landschaftsachse Nord formuliert werden, um somit eine enge Vernetzung der Wohn- und Arbeitsstandorte mit den attraktiven Freiräumen zu schaffen.

Die Maßnahme „Stadteingang Auf Jauchen“ (h.5) mit dem Ziel der Ausbildung eines angemessenen Erscheinungsbilds des Quartiers entlang der Stadteinfallsstraße Auf Jauchen; bauliche und qualitative Gestaltung der Raumkante (Bauhof), erfolgt im Zusammenhang mit dem neu zu planenden und neu zuordnenden Bauhofes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden hier v.a. die attraktiven Grünflächen im Rahmen der Gartenschau 2023 darüber hinaus gesichert.

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. Mit dem Projekt bzw. der Maßnahme „Erlebniswald (g.4) soll die Gestaltung eines Erlebnisbereichs als Ergänzung der vorhandenen Freizeitangebote entlang des Bewegungsraums Eyach erfolgen.

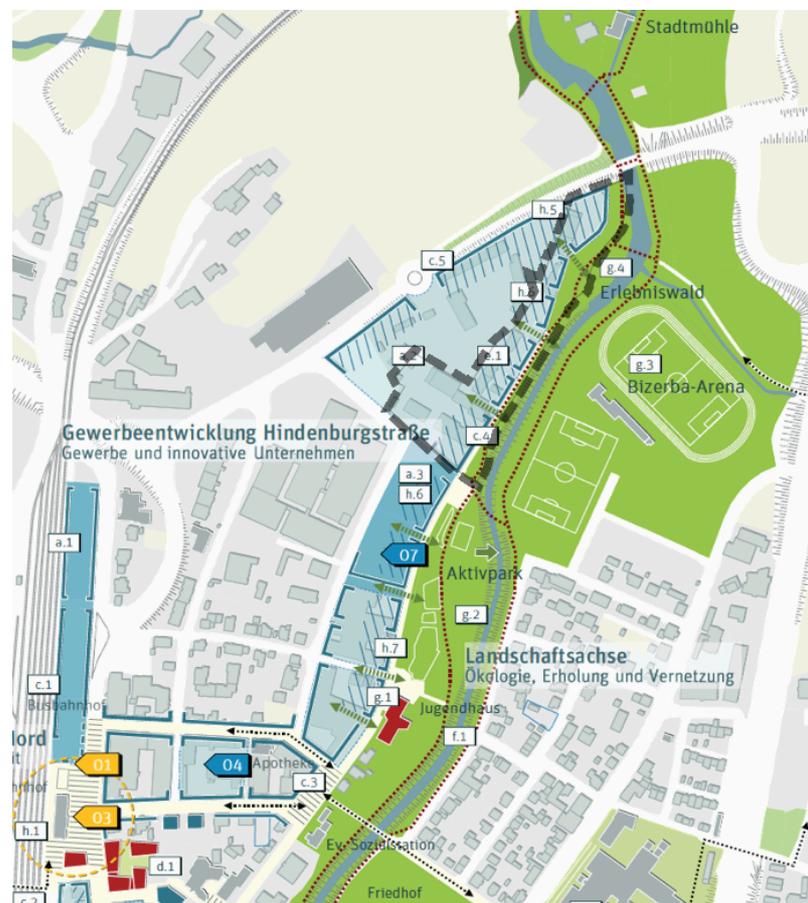


Abbildung 4: Auszug ISEK Balingen 2035 - Handlungsprogramm Kernstadt

#### Landschaftsachse Nord - Planfeststellung

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Uferbereiche der Eyach, welche als Erlebnisflächen geplant sind, Retentionsraum im Hochwasserfall bieten und Bestandteil der wasserrechtlichen Planfeststellung für die Landschaftsachse Nord sind.

Im Zuge der Planungen wurden von der Planstatt Senner umfangreiche Bestandsaufnahmen der einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter Arten/ Biotope, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft durchgeführt. In einer Gesamtschau kam das Büro Senner und die Fachbehörden zum Ergebnis, dass

die geplanten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation führen. Durch die Daueranlagen der Gartenschau kann die Eyach zudem für den Menschen erlebbar gemacht werden. Ökologische Aufwertungsmaßnahmen im und am Gewässer werden umgesetzt und dadurch der Naturhaushalt gestärkt und hochwertige Lebensräume geschaffen. Aufgrund der Planung zur Aufwertung der öffentlichen Freiräume ist mit einem erhöhten Nutzeraufkommen im gesamten Bereich der Daueranlagen zu rechnen. Mit relevanten Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Die Erholungsqualität und der Hochwasserschutz werden verbessert.

#### Einzelhandelskonzeption

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 außerhalb der in der Konzeption festgelegten zentralen Versorgungsgebiete und Nahversorgungszentren Balingens. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind daher grundsätzlich zur Stärkung der Zentrenbereiche auszuschließen.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

### **7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 BImSchG zu beachten sind.

### **7.2 Ermittlung der Planauswirkung**

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche am nördlichen Rand von Balingen.

Das Gebiet liegt westlich der Eyach zwischen dem städtischen Bauhof und der Bizerba Arena. Derzeit finden im nördlichen Teil des Plangebiets bereits Umgestaltungsmaßnahmen im Zuge der Gartenschau 2023 statt. Im mittleren Teil befinden sich Wohngebäude, im Süden befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Für die Umsetzung der Planung ist mit dem Abriss von Gebäuden im Bereich der gewerblichen Flächen zu rechnen. Die Hindenburgstraße wird von der Eyach nach Westen um wenige Meter verlegt. Die bestehende Baumreihe entlang der Eyach bleibt erhalten. 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.

## 7.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

<b>Boden / Fläche</b>	
Bestand	<p>Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage ALK/ ALB vor. Auf den bisher unbebauten Flächen ist aufgrund der intensiven Nutzung von einer geringen Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Im nördlichen Bereich wurden Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Auf bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen. Im Bodenschutzkataster werden Altstandorte gelistet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4350 – AS Bosch-Dienst, Ernst Lorch KG, Fallgruppe B-Entsorgungsrelevanz</li> <li>- 4351 – AS Spedition, Kesselmühlenstraße 7, Fallgruppe B-Neubewertung bei Nutzungsänderung</li> <li>- 3478 – AS Bauunternehmung mit Tankanlage Mauthe TF1, Fallgruppe B-Neubewertung bei Änderung der Exposition</li> </ul> <p>Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die örtlichen Bodenfunktionen von <b>geringer-allgemeiner Bedeutung</b>.</p>
Bewertung	Durch die Planung ist mit <b>keinen erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf die Bodenfunktionen zu rechnen. Im Vergleich zum vorherigen Bestand haben sich positive Wirkungen durch die Entsiegelung ergeben.
<b>Wasser</b>	
Bestand	<p>Die hydrogeologischen Einheiten werden im südlichen Bereich aus jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL), im nördlichen Bereich aus Mittel- und Unterjura (GWG) gebildet. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Die Eyach grenzt als Gewässer II. Ordnung im Osten an. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet aufgrund der Vorbelastung von <b>geringer Bedeutung</b>.</p>
Bewertung	Es ergeben sich <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> . Im Vergleich zum vorherigen Bestand haben sich positive Wirkungen durch die Entsiegelung ergeben.
<b>Klima / Luft</b>	
Bestand	<p>Das Plangebiet kann dem Stadtrandklimatop zugeordnet werden. Die Gartenfreiflächen besitzen in geringem Umfang kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. Auch die Umgestaltung im nördlichen Bereich wirkt sich positiv aus. Die Eyach stellt eine Luftleitbahn dar. Vorbelastungen bestehen durch Immissionen aus Verkehr und Gewerbe. Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b>.</p>
Bewertung	<b>Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen nicht</b> . Es entstehen positive Effekte durch Baumpflanzgebote und die nördliche Freifläche (Parkanlage).
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	
Bestand	<p>Die Flächen besitzen bislang wenig Aufenthaltsqualität. Im Zuge der Neugestaltung zur Gartenschau 2023 im nördlichen Planbereich wird eine deutliche Aufwertung in diesem Bereich erreicht. Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>geringer-allgemeiner Bedeutung</b>.</p>
Bewertung	Weitere Festsetzungen, wie z.B. Baumpflanzungen im Gewerbegebiet, stellen positive Effekte dar. <b>Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen nicht</b> .
<b>Arten / Biotop und biologische Vielfalt</b>	
Bestand	<p>Die versiegelten Flächen des Plangebiets sind ohne, die Gartenflächen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Die geplante Parkanlage im Rahmen der Gartenschau befindet sich noch im Bau. Im Wirkraum des Vorhabens konnten mehrere Brutvögel und Fledermausrufe nachgewiesen werden (PLANSTATT SENNER, 2019). Die biologische Vielfalt ist als gering-mittel einzuschätzen. Räume des Biotopverbunds werden nicht tangiert. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotop/biologische Vielfalt ist das Plangebiet von <b>geringer-allgemeiner Bedeutung</b>.</p>
Bewertung	Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungszeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit, Kontrolle von Gebäuden vor Abriss,

	umweltschonende Beleuchtung) bestehen <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> . Die Anlage des Parks im nördlichen Planbereich führt zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation.
<b>Mensch/ Gesundheit</b>	
Bestand	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Immissionen der nördlichen Straße Auf Jauchen und des Bauhofs vorbelastet. Im Osten sind Lärmimmissionen durch den Sportpark und die B 27 gegeben. Nach der Lärmkartierung 2017 der LUBW werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Gewerbegebiete tags und nachts eingehalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/ Gesundheit ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Bewertung	Die Möglichkeiten zur Eindämmung des Konfliktpotentials bestehen in der Anbringung von passivem Lärmschutz. Der Gebietscharakter aus Gewerbe und Wohnen wird nicht verändert. Die Orientierungswerte der TA-Lärm sind einzuhalten und im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen. Sollten schalltechnische Anforderungen überschritten werden, so sind Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeträchtigungen vorzusehen. <b>Erhebliche Beeinträchtigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Bewertung	<b>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.</b>

### 7.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Die damit verbundenen Wechselwirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind jedoch aufgrund der genannten Vorbelastungen als unerheblich zu bewerten. Durch die Anlage einer Parkanlage im Zuge der Gartenschau 2023 ergeben sich positive Effekte für das Plangebiet.

### 7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

### 7.2.4 Artenschutz

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Landschaftsachsen Nord wurden von der Planstatt Senner umfangreiche Bestandsaufnahmen der einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter Arten/ Biotope, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft durchgeführt. In einer Gesamtschau wurden die naturräumlichen und ökologischen Auswirkungen untersucht.

Im Zuge der Planungen zur Landschaftsachse Nord wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Gartenschau 2023 LA Nord erstellt (Stand 12.11.2019, Planstatt Senner/ Überlingen). Teil dieser Untersuchung war auch der Bereich der Hindenburgstraße und das ehemalige Gewerbeareal ‚Hahn und Schneckenburger‘, da hier unmittelbar Veränderungen, Abriss- und Umbaumaßnahmen anstanden bzw. anstehen. Die Umgestaltung des ehemaligen Gewerbeareals ‚Hahn und Schneckenburger‘ in eine naturnahe Parkanlage mit neugepflanzten Baumgruppen, unversiegelten Flächen und Erdmodellierungen ist bereits weitestgehend abgeschlossen. Anhand der Ergebnisse der Kartierungen wurde

analysiert, wie sich die Planungen auf die Natur auswirken. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits im Rahmen der Planungen zur Landschaftsachsen Nord aufgezeigt, wo und wie sich die Planungen auf den Artenschutz auswirken und welche Maßnahmen zum Schutz getroffen werden. In einer Gesamtschau kam das Büro Senner und die Fachbehörden zum Ergebnis, dass die geplanten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation führen und dadurch der Naturhaushalt gestärkt und hochwertige Lebensräume geschaffen werden.

Von der artenschutzrechtlichen Untersuchung zur LA Nord wurden der Bereich der Hindenburgstraße sowie das Areal der künftigen öffentlichen Grünfläche erfasst. Der Untersuchungsraum der Artenkartierung umfasst hierbei alle der Eyach zugewandten Freiflächen inkl. der Gebäudehüllen auf den Flst. 3435/1, 3436, 3437, 3440 und 3441. Das Flst. 3442 wurde vollflächig erfasst. Gemäß ergänzend durchgeführter Ortsbegehung befinden sich, ausgenommen Flst. 3442, auf den von der Eyach abgewandten Freiflächen der o.g. bebauten Grundstücke und den Flst. 3435/2, 3434/2 und 3371/1 keine Vegetationsstrukturen, die als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten geeignet sind oder Hinweise auf deren Vorkommen geben. Bei diesen Flächen handelt es sich um vollständig versiegelten Belags- bzw. Nebenanlagenbestand sowie um kleinteilig gärtnerisch intensiv unterhaltene Rasen- und Ziergehölzflächen jüngeren Alters. Das Flst. 3442 wurde mittlerweile vollständig entsiegelt, die darin vorhandenen Freiflächen wurden erhalten und durch neue Grünanlagen ergänzt.

Das Artenschutzgutachten ist Anlage zum Bebauungsplan. Im Ergebnis konnten im o.g. Untersuchungsraum einschließlich der Bestandsgebäude keine nach BNatSchG streng geschützten Vogelarten oder der Roten Listen als Brutvogel kartiert werden. Relevante Gehölzstrukturen werden durch die bauleitplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten nicht berührt. Einige streng geschützte Fledermausarten nutzen das Gebiet entlang der Eyach zur Jagd. Hinweise einer festen Quartierbindung - wie bei Wochenstuben oder Winterquartieren – ergaben sich im Rahmen des Gutachtens nicht, sodass entsprechende Quartiere im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können. Einzelvorkommen an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht ganz auszuschließen. Hierfür gibt das Artenschutzgutachten Vermeidungsmaßnahmen vor, die im Bebauungsplan entsprechend übernommen sind.

Unter Einhaltung der unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG vermieden werden.

## 8 Kennzeichnungen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende folgende Flächen im Bodenschutzkataster geführt:

- 3434/1 – Altstandort „4350 - AS Bosch-Dienst, Ernst Lorch KG“ Fallgruppe B- Entsorgungsrelevanz. Bei Erdarbeiten ist auf potentiell entsorgungsrelevantes Material zu achten.
- 3434/2 – Altstandort „4351 – AS Spedition, Kesselmühlenstraße 7“ Fallgruppe B-Neubewertung bei Nutzungsänderung. Die Umnutzung der Fläche von der gewerblichen zu einer sensibleren Nutzungsform (z.B. Wohnraum) ist fachtechnisch zu prüfen.
- 3442 – Altstandort „3478 - AS Bauunternehmen mit Tankanlage Mauthe TF1“ Fallgruppe B- Neubewertung bei Änderung der Exposition.

Im Zuge der Realisierung der Parkanlage zur Gartenschau 2023 auf dem ehem. Gewerbealtstandort wurde eine Orientierende Untersuchung der betreffenden Flurstücke durchgeführt. Diese liegt mit dem Gutachten „Orientierende Untersuchung AS Fa. Mauthe Hindenburgstraße 75, Balingen“ vom Büro Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Tübingen mit Stand vom 23.09.2019 vor. Neben unterschiedlichster gewerblicher Auffüllungen wurden auch kleinräumige begrenzte Schadensbereiche lokalisiert, welche im Rahmen der Umgestaltung entfernt wurden. Im weiteren wurde die Exposition der relevanten Bodenmaterialien gegenüber Boden, Grundwasser oder Mensch durch eine abdichtende Schicht gehemmt. Die Abdichtung ist hierbei zu erhalten und darf nicht durch Bebauung, unsachgemäße Bepflanzung oder Erdarbeiten gestört werden.

## 9 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Landesstraße L415. Bei der Planung müssen aufgrund anderweitigen übergeordnetem Planungsrecht (Straßenbaurecht) folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Ein Anbauverbotsstreifen von 20,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L415 ist ohne Ausnahme einzuhalten. (Anbauverbot 1). Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in einer Tiefe von 20,0 m ab Fahrbahnrand der L415 nicht zulässig.
- Im Anbauverbotsstreifen (1) von 20,0 m werden keine freistehenden Werbeanlagen genehmigt. Werbeanlagen an Gebäuden bedürfen einer gesonderten Genehmigung.
- Eine Direktzufahrt zur Landesstraße L415 darf nicht hergestellt werden.
- Eventuell werden Licht, Sicht- und Blendschutzmaßnahmen (Bepflanzungsstreifen, Schutzplanken usw.) erforderlich.
- Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Baubeschränkung (2) versehene Fläche entlang der L 415 sind bis 40,0 m ab Fahrbahnrand der L 415 bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

Der entsprechende Anbauverbotsstreifen von 20,0 m (Anbauverbot 1) sowie Baubeschränkungsstreifen von 40,0 m (Baubeschränkung 2) sind in der Planzeichnung entsprechend als Fläche, die von Bebauungen frei zu halten sind festgesetzt und gesichert.

## 10 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits überbaut und durch den umliegenden Straßenverkehr sowie gewerblichen Nutzungen vorbelastet.

### Straßenverkehr

Das Plangebiet ist im Wesentlichen den Lärmeinwirkungen der angrenzenden Landesstraße L415 ausgesetzt und somit vorbelastet. Im Osten sind Lärmimmissionen durch die ca. 250 m entfernte Bundesstraße B27 gegeben. Nach der Lärmkartierung 2017 der LUBW werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete und Gewerbegebiete tags und nachts eingehalten.

Die bestehenden Nutzungsstrukturen entlang der Kesselmühlenstraße (GE) sowie Hindenburgstraße (MU), werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Im Urbanen Gebiet (MU) werden die bestehenden Bebauungen planungsrechtlich gesichert und eine künftige Nachverdichtung im Bereich nördlich der untergeordneten Zufahrt zum Bauhof vorgesehen. Bauliche Veränderungen im Urbanen Gebiet stehen zur Zeit im Bereich der Hindenburgstraße 75 in Form einer baulichen Erweiterung an. Bei Änderung/ Erweiterung/ Neubau bestehen die Möglichkeiten zur Eindämmung möglichen Konfliktpotentials in der Anbringung von passivem Lärmschutz. Die Orientierungswerte der TA-Lärm sind einzuhalten und im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen. Sollten schalltechnische Anforderungen überschritten werden, so sind Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen vorzusehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Nördlich grenzt das städtische Bauhofareal an das Plangebiet. Der städtische Bauhof befindet sich im Sanierungsrückstau und wird vollständig erneuert und zudem erweitert werden. Konkrete Entwürfe zur Neustrukturierung und Erweiterung des Bauhofes liegen noch nicht vor, befinden sich jedoch in absehbarer Planung (Umplanung nach erfolgter Gartenschau 2023). Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Bauhofes erfolgt die städtebauliche Umsetzung der Ziele aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK) entlang der Straße Auf Jauchen eine bauliche und qualitative Gestaltung der Raumkante zum nördlichen Stadteingang zu formulieren. Im Zuge der Herstellung einer baulichen Raumkante zur Landesstraße kann gleichzeitig ein verbesserter Lärmschutz der rückwärtigen Grundstücke erreicht werden. Die Neuordnung und Erweiterung des Bauhofes wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren erfolgen. Konkrete Entwürfe zur Neustrukturierung und Erweiterung des Bauhofes liegen noch nicht vor. Daher kann die bauliche Anordnung des Bauhofes aktuell

lärmetechnisch nicht berücksichtigt werden, da noch nicht bekannt ist wie und in welchem Umfang erweitert werden wird.

Durch die bereits erfolgte Realisierung des Kreisverkehrs an der Landesstraße wurde die Hauptzufahrt des Bauhofes von der Hindenburgstraße an die Straße Auf Jauchen verlagert. Im Zuge der Gartenschau 2023 wurde der nördliche ehem. Gewerbestandort „Hahn und Schnekenburger“ in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Durch den Wegfall der vormaligen Gewerbeerschließungen über die Hindenburgstraße wird der Verkehr im Bereich der Hindenburgstraße stark reduziert. Mit dem Rück- und Umbau der Hindenburgstraße zu einem Verkehrsberuhigten Bereich verbessert sich die Lärmsituation für die bestehenden umliegenden Bebauungen, da die Hindenburgstraße nunmehr die Funktion einer Anliegerstraße übernimmt und weitergehender Verkehr ausgeschlossen wird.

Es sind somit gegenüber dem Verkehrslärm Verbesserungen zu erwarten.

### Gewerbelärm

Das Plangebiet grenzt bereits südlich, westlich und nördlich an bestehende großflächige Gewerbeflächen an. Die Flächen sind im FNP als Gewerbebauflächen dargestellt. Die angrenzenden sowie gewerblichen Flächen innerhalb des Plangebietes sind Bestandteil des zentralen „Gewerbestandorts Hindenburgstraße“, welcher als übergeordnete städtebauliche Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Balingen 2035 (ISEK), als zentraler, innerstädtischer und innovativer Gewerbestandort erhalten, gestärkt und weiter ausgebaut werden soll. Im Zuge der Bebauungsplanplanung sollen daher neben dem Rückbau der Hindenburgstraße und der Umgestaltung der ehemaligen Gewerbefläche „Hahn und Schnekenburger“ eine adäquate bauliche Entwicklung entlang der Kesselmühlenstraße geschaffen werden, um eine künftige zeitgemäße und dem Ort angemessene gewerbliche Entwicklung sicherzustellen.

Die bestehenden Nutzungsstrukturen entlang der Kesselmühlenstraße (GE) sowie Hindenburgstraße (MU), werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Im Urbanen Gebiet (MU) werden die bestehenden Bebauungen planungsrechtlich gesichert und eine künftige Nachverdichtung im Bereich nördlich der untergeordneten Zufahrt zum Bauhof vorgesehen. Bauliche Veränderungen im Urbanen Gebiet stehen zur Zeit im Bereich der Hindenburgstraße 75 in Form einer baulichen Erweiterung an. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes und Urbanen Gebietes wird dem Trennungsgrundsatz (Ausweisung unterschiedlich immissionsempfindlicher Baugebiete, Gliederung schutzbedürftiger Nutzung – Gewerbelärm) weiterhin Rechnung getragen. Das Maß der zulässigen Schallabstrahlung des Gewerbegebietes orientiert sich somit weiterhin an der bestehenden benachbarten Bebauung. Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen Gewerbe und bereits bestehendem Wohnen (im MU) sind nicht bekannt. Das Gleiche gilt für die östlich über die Eyach angrenzenden Sport- und Freizeitflächen der Bizerba-Arena.

Nördlich grenzt das städtische Bauhofareal an das Plangebiet, dessen Fläche im rechtswirksamen FNP als Sonderbaufläche Bauhof dargestellt ist. Weiterreichende planungsrechtliche Festsetzungen zu den angrenzenden Bauhofflächen bestehen zur Zeit nicht. Der städtische Bauhof befindet sich jedoch im Sanierungsrückstau und wird neu geordnet bzw. vollständig erneuert und zudem erweitert werden. Konkrete Entwürfe zur Neustrukturierung und Erweiterung des Bauhofes liegen noch nicht vor, befinden sich jedoch in absehbarer Planung (Umplanung nach erfolgter Gartenschau 2023). Der Hauptlärmemittent Bauhof kann daher aktuell lärmetechnisch nicht berücksichtigt werden, da noch nicht bekannt ist wie und in welchem Umfang erweitert werden wird. Die Lärmthematik Bauhofnutzung und bereits bestehende schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen im MU) wird daher im Zuge der Neuordnung und Erweiterung in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren zum Bauhof mit entsprechenden Lärmuntersuchungen (Lärmgutachten) abgehandelt werden. Im Rahmen der Neuplanung werden durch bauliche Ausrichtungen der Gebäude sowie anderweitigen baulichen Maßnahmen ein ggf. notwendiger Schutz gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen ergriffen werden.

Durch die bereits erfolgte Realisierung des Kreisverkehrs an der Landesstraße wurde die Hauptzufahrt des Bauhofes von der Hindenburgstraße an die Straße Auf Jauchen verlagert. Im Bereich der Hindenburgstraße bleibt die ehemalige Hauptzufahrt nur noch als untergeordnete Verbindung erhalten. Im Zuge der Gartenschau 2023 wurde der Gewerbestandort „Hahn und Schnekenburger“ in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Durch den Wegfall der vormaligen Gewerbeerschließungen über die Hindenburgstraße verbessert sich die Lärmsituation für die bestehenden umliegenden Bebauungen,

da die Hindenburgstraße nunmehr die Funktion einer Anliegerstraße übernimmt und weitergehender Verkehr ausgeschlossen wird.

## **11 Erschließung des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet ist über die Kesselmühlenstraße sowie Hindenburgstraße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

Mit dem Rückbau der Hindenburgstraße ab der Einmündung Kesselmühlenstraße in Richtung Norden im Zuge der Gartenschau, sowie des Wegfalls der ehemaligen nördlichen Gewerbeflächen, wird eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Hindenburgstraße erreicht. Die städtebauliche Zielvorstellung einer eher untergeordneten verkehrsberuhigten Erschließung im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit attraktiven Aufenthalts- und Erholungsflächen zur Eyach mit begleitenden Fuß- und Radwegen wird hier bei gleichzeitiger Neugestaltung mit den erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt.

Über die neuen fußläufigen Wegeverbindungen entlang der Eyach sowie dem neu geplanten Fußgängerdurchgang unter der Brücke „Auf Jauchen“ wird das gesamte Plangebiet nach Norden hin mit der Stadtmühle und den daran anschließenden Landschaftsräumen und nach Süden hin attraktiv an die Innenstadt angebunden. Nördlich der Bizerba-Arena soll eine neue Fußgängerbrücke über die Eyach die beiden Uferseiten miteinander verbinden und das Fuß- und Radwegenetz weiter ausbauen. Hiermit wird die Lücke zu einem durchgängigen gewässerbegleitenden Rundweg geschlossen.

Der ehemals über die Hindenburgstraße erschlossene städtische Bauhof wird bereits über den neuen Kreisverkehr von der Straße Auf Jauchen erschlossen. Im Bereich der Hindenburgstraße bleibt die ehemalige Hauptzufahrt nur noch als untergeordnete Verbindung erhalten. Die Verlegung der Hauptzufahrt war zwingend erforderlich, um für den Bauhof eine dauerhaft hochwassersichere Zufahrt einzurichten, um auch im Krisenfall uneingeschränkt handlungsfähig zu sein.

Die bestehenden sowie künftigen Gebäude und Nutzungen entlang der Hindenburgstraße sind weiterhin adäquat erschlossen. Die Straße endet nördlich in einem Stich. Die bestehenden 2-geschossigen Gebäude sollen in diesem Bereich erhalten bleiben. Durch die rückversetzte Baugrenze verbleibt weiterhin ein ausreichender Platz, damit Pkw sowie kl. Transporter mit Rückstoß wenden können. Im Bereich der untergeordneten Bauhofzufahrt ist ein Wenden für größere Fahrzeuge z.B. Müllfahrzeuge vorgesehen und möglich.

Das Gebäude Hindenburgstraße 75 ist für die Müllabfuhr nicht direkt anfahrbar, weil in diesem Bereich keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug besteht. Der betroffene Gewerbebetrieb/ Anwohnerschaft/ Einrichtung muss seine/ ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises am nächstgelegenen Punkt (hier die nahegelegene Wendeanlage) zur Abholung bereitstellen.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Das Plangebiet ist an ein Mischwassersystem angeschlossen. Es ist nicht absehbar, dass in den umliegenden Gebieten künftig ein Trennsystem installiert wird. Aus wirtschaftlichen Gründen ist daher für das eher kleine Plangebiet - zumal sich der Bestand im Bereich der Hindenburgstraße in absehbarer Zeit nicht verändert, ein Trennsystem nicht darstellbar. Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für eine zusätzliche Einleitung von Abwasser bei Nachverdichtungsmaßnahmen ausreichend dimensioniert. Ein künftiges Trennsystem ist bei späteren umfangreicheren Neubauten zu prüfen.

## **12 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange**

### **12.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption**

Für den Bereich „Kesselmühlenstraße/ Eyachauen“ in Balingen werden, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung des im Norden der Innenstadt gelegenen gewerblich sowie gemischt

genutzten Gebietes unter Berücksichtigung der Belange des mittelständischen Gewerbes und des Wohnens zu ordnen, zu sichern und die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung qualifiziert festzulegen. Über das Bebauungsplanverfahren sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Einen für den Erhalt vorhandener Strukturen sowie für eine innerstädtische Nachverdichtung und Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort geschaffen werden, so dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung in integrierter Lage gesichert werden kann. 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.

Das städtebauliche Konzept ergibt sich aus den konkreten Planungen zur Gartenschau 2023 sowie aus den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 formulierten Einzelmaßnahmen für den Planbereich (s. auch Ziff. 6 *Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen*). Die Konzeption sieht hier zum Einen eine Sicherung der bestehenden Gebäude entlang der Hindenburgstraße vor. Die Charakteristik und Kubatur mit den 3-geschossigen Gebäuden im mittleren Teilbereich entlang der Straße in Abstufung einer 2-geschossigen Bebauung Richtung Landschaftsraum der künftigen Parkanlage „Erlebniswald“ soll erhalten werden. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden nördlich der nunmehr untergeordneten Bauhofzufahrt ermöglicht. Des Weiteren soll angrenzend zur geplanten öffentlichen Grünfläche die Möglichkeit einer Erweiterung des Gebäudes Hindenburgstraße Nr. 75 geschaffen werden. Derzeit wird das Gebäude als „Grünes Klassenzimmer“ durch die Fördergesellschaft für die Baden-Württembergischen Landesgartenschauen mbH „bwgründ.de“ genutzt. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll auch weiterhin am heutigen zukünftig die Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ermöglichen.

Der Standort profitiert wesentlich von seiner Lage an der Eyach und den im Rahmen der Gartenschau neu gestalteten Frei- und Erholungsräumen und soll im Schnittpunkt des Siedlungsbereiches im Übergang zu den Erlebnisauen der Eyach nur maßvoll nachverdichtet werden.

Aufgrund der präsenten Lage an der Eyach prägen die Grundstücke den Bereich der Landschaftsachse Nord durch ihr Erscheinungsbild. Eine zukunftsweisende Ausrichtung der (teilweise) leerstehenden Gewerbegrundstücke mit gleichzeitiger Adressbildung zur Eyach ist daher erforderlich. Im Kreuzungsbereich Kesselmühlenstraße/ Hindenburgstraße sieht die städtebauliche Konzeption (ISEK sowie der VU) eine großflächige, zusammenhängende Bebauung in Fortführung der umliegenden Gewerbenutzungen und deren Kubaturen der Gebäude und baulichen Anlagen entlang des südlichen Teilabschnitts Hindenburgstraße vor. Der Gesamt-Gewerbestandort Hindenburgstraße bietet die Chance, attraktive Flächen für eine innovative Unternehmenslandschaft aus Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und Kultur bereitzustellen und Räume für Existenzgründungen zu ermöglichen. Die bestehenden (Wohn)Gebäude entlang der Hindenburgstraße werden bzw. bleiben hierbei weiterhin Teil einer lebendigen Nachbarschaft.

Es wird eine attraktive stadträumlichen Kante zur Landschaftsachse Nord formuliert, um somit eine enge Vernetzung der Wohn- und Arbeitsstandorte mit den attraktiven Freiräumen zu schaffen.

Mit dem Rückbau der nördlichen Hindenburgstraße soll eine verkehrliche Entlastung der Hindenburgstraße durch die Anbindung des Bauhofs an die Straße Auf Jauchen (Kreisverkehrsanschluss) erfolgen. Diese Maßnahme der Errichtung des Kreisverkehrs ist bereits erfolgt, so dass die Zielsetzung des Rückbaus und der Neugestaltung der Hindenburgstraße für den Anliegerverkehr mit Integration von Fuß- und Radwegen inklusive der notwendigen Maßnahmen des Hochwasserschutzes erfolgen kann (s. *Abbildung 5*).

Der Rückbau der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße ist gleichzeitig mit dem Bau eines Damms sowie begleitender Hochwasserschutzmauer im Bereich des Fahrbahnrandes der heutigen Hindenburgstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) verbunden. Die Umgestaltungen dienen gleichzeitig auch dem Hochwasserschutz. Zur Herstellung dieser Hochwasserschutzmauer ist es erforderlich, die Hindenburgstraße in ihrer Breite zu reduzieren und geringfügig zu verlagern.



Abbildung 5: Umgestaltung/ Verlagerung der Hindenburgstraße mit begleitender Hochwasserschutzmauer und parallelverlaufendem Geh- und Radweg im Zuge der Planung zur Gartenschau 2023 (Auszug Werkplanung Landschaftsachse Nord – Gartenschau 2023, PLANSTATT SENNER)

Im Norden des Plangebietes ist auf den Flächen des früheren Gewerbeareals „Hahn und Schnekenburger“ (Flst-Nr. 3442) eine großzügige öffentliche Grünfläche vorgesehen. Der Rückbau, die Umgestaltung und Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche ist eines der Kernprojekte der Gartenschau Balingen 2023 (s. *Abbildung 6*). Durch die Anlage einer hochwertigen Grünfläche (Erlebnisauen, Erlebniswald) soll der Übergang zur freien Landschaft grüngestalterisch aufgewertet werden. Die Gebäude wurden bereits vollständig abgebrochen. Die Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche sind soweit abgeschlossen und hergestellt.



Abbildung 6: links: Auszug Planung Erlebnisauen (Planstatt Senner), rechts: bereits entsiegelte und umgesetzte Maßnahmen auf dem ehem. Gewerbeareal „Hahn Schnekenburger“ sowie Fertigstellung des Kreisverkehrs an der Straße Auf Jauchen (Foto: Bossenmaier)

## 12.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, werden ein Urbanes Gebiet sowie Gewerbegebiet festgesetzt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für den Geltungsbereich Mischbauflächen sowie Gewerbebauflächen dar. Die bereits im rechtsgültigen FNP dargestellten südlichen Gewerbebauflächen entlang der Kesselmühlenstraße werden im

Bebauungsplan als Gewerbeflächen gesichert. In Fortführung der im FNP dargestellten gemischten Bauflächen entlang der Hindenburgstraße wird für einen kleinen Teilbereich, der im FNP als Gewerbefläche dargestellten Fläche, ebenfalls eine Mischgebietsfläche festgesetzt. Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird der weitere im FNP, als Gewerbefläche dargestellte nördliche Teilbereich, als Urbanes Gebiet sowie zum großen Teil als Grünfläche festgesetzt. Die ehemaligen Gewerbeflächen sind in diesem Siedlungsgefüge schlecht erschlossen und widersprechen den Zielen und Planungen der Gartenschau und der künftigen innerstädtischen Freiraumentwicklung entlang der Eyach.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB für einen Teilbereich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird entsprechend berichtigt.

### Urbanes Gebiet

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird entlang der Hindenburgstraße ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Die bestehenden Strukturen sollen hierbei unter Berücksichtigung der Belange des mittelständischen Gewerbes und des Wohnens gesichert, neugeordnet sowie maßvoll weiterentwickelt werden. Mit der Festsetzung soll der Erhalt vorhandener Strukturen sowie eine innerstädtische Nachverdichtung und Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort im Übergang und Schnittpunkt zum Freiraum der Eyach erhalten sowie durch maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden. In integrierter Lage können und sollen hierbei Synergieeffekte zum benachbarten Gewerbegebiet entstehen.

Der Gesamtstandort Kesselmühlenstraße/ Hindenburgstraße bietet die Chance, attraktive Flächen für eine innovative Unternehmenslandschaft aus Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und Kultur bereitzustellen und Räume für Existenzgründungen zu ermöglichen. Die bestehenden (Wohn)Gebäude entlang der Hindenburgstraße werden hierbei Teil einer lebendigen Nachbarschaft und durch weitere Flächen für Mischnutzung maßvoll ergänzt.

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie unter Berücksichtigung der bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung der Grundstücke entlang der Hindenburgstraße werden die Grundstücke gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt. Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Die Kombination von Wohnen und Arbeiten entspricht bereits dem heutigen Standort. Mit der Festsetzung wird diese Nutzungsmischung gesichert und ergänzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anwendung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen sind **Einzelhandelsbetriebe** ausgeschlossen. Zudem nimmt mit dem Rückbau der Hindenburgstraße und der Verlagerung der Hauptzufahrt des Bauhofes an die Straße Auf Jauchen, die Hindenburgstraße künftig eine sehr untergeordnete Erschließungsfunktion ein. Ein zusätzlicher Kundenverkehr, welcher durch Einzelhandelsnutzungen regelmäßig hervorgerufen wird, ist mit den künftigen städtebaulichen Zielvorstellungen einer verkehrsberuhigten Erschließung im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit attraktiven Aufenthalts- und Erholungsflächen zur Eyach mit begleitenden Fuß- und Radwegen nicht gewünscht und vereinbar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind daher im Plangebiet nicht zulässig. **Tankstellen** besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht den Entwicklungszielen des Gebietes zum Landschaftsraum der Eyach. Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung nur schwer vereinbaren lassen. Gleiches gilt für den Ausschluss von **Vergnügungsstätten** einschließlich der normalerweise im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen 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.

Der Standort profitiert wesentlich von seiner Lage an der Eyach und den im Rahmen der Gartenschau neu gestalteten Frei- und Erholungsräumen. Aufgrund der präsenten Lage an der Eyach prägen die Grundstücke den Bereich der Landschaftsachse Nord durch ihr Erscheinungsbild. Der vorgesehene **Ausschluss der Fremdwerbung** versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des Charakters zum Eyachufer. Werbeanlagen prägen das Ort- bzw. Stadtbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte gewerbliche Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann.

Das innerstädtische Areal soll mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes einer gebietstypischen Nutzung zugeführt werden. Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können im Sinne einer Nachverdichtung weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum sowie u.a. sozialen, kulturellen Einrichtungen in Innenstadtlage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf an innenstadtnahen gemischt-genutzten Flächen decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert.

#### Gewerbegebiet

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird im Bereich Kesselmühlenstraße/ Hindenburgstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die momentan untergenutzten Gewerbeflächen sind Teil des zentralen „Gewerbstandortes Hindenburgstraße“, welcher als innerstädtischer Gesamt-Gewerbstandort die Chance bietet, attraktive Flächen für eine innovative Unternehmenslandschaft aus Gewerbe, Dienstleistung und Kultur bereitzustellen. Dies sichert das Ziel einer engen Vernetzung der Wohn- und Arbeitsstandorte mit den attraktiven Freiräumen.

Im Gewerbegebiet sind in Anwendung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017), **Einzelhandelsbetriebe** nur für bestimmte nicht-zentrenrelevante Sortimente und Branchen laut Festsetzung zulässig. Die zulässigen Nutzungen tragen zu einem belebten und funktionierenden Quartier in direkter Innenstandrandlage bei und entsprechen der städtebaulichen Zielvorstellung. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind entsprechend der Einzelhandelskonzeption ausgeschlossen, da diese die Einzelhandelszentralität der Innenstadt und der Ortsteile schwächen könnten. Aufgrund der direkten Innenstadtrandlage können innenstadtbedeutsame Randsortimente ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die zulässigen **Vergnügungsstätten** sowie **Tankstellen** im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht den Entwicklungszielen des Gebietes. Von ihnen gehen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung nur schwer vereinbaren lassen. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen sind negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehr, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

### 12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Urbanen Gebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 und 0,4 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Orientierungswerte für Obergrenzen nach BauNVO für Urbanen Gebiete zulässt, sichert eine Durchgrünung und das Konzept eines begleitenden „grünen“ Übergangs in die Eyachauen. Die Dichte staffelt sich somit von einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet über eine GRZ von 0,6 im Urbanen Gebiet direkt angrenzend an das Gewerbegebiet hin zu 0,4 im Übergang zur öffentlichen Grünfläche. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Im Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung großflächigere, gewerbliche Nutzungen in Fortführung der bereits bestehenden Gewerbenutzungen am Gesamt-Gewerbstandort Hindenburgstraße zu ermöglichen.

#### Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen bzw. der Erschließungsplanung. Davon darf individuell nach oben um max. 0,5 m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in den Verlauf der Erschließungsräume sowie in die Geländesituation einordnen und eingefügt werden können und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

#### Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungs- und Bestandsbebauung, die maximalen Gebäudehöhen und die Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen und Geschossflächenzahlen innerhalb des Plangebietes entsprechen der gewünschten innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Maßstäblichkeit der bereits bestehenden sowie angrenzenden städtebaulichen Räume.

Im Kreuzungsbereich Kesselmühlenstraße/ Hindenburgstraße sieht die städtebauliche Konzeption (I-SEK sowie der VU) eine großflächige, zusammenhängende Bebauung in Fortführung der Kubaturen der Gebäude und baulichen Anlagen entlang des südlichen Teilabschnitts Hindenburgstraße vor. Aufgrund der Flexibilität in der Nutzung werden neben der Gebäudehöhe, keine Geschossigkeiten festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht ca. einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung.

Entlang der Hindenburgstraße wird der bereits vorhandene Bestand in seiner Kubatur städtebaulich gesichert. In Abstufung einer möglichen 3- bis 4-geschossigen Bebauung im Kreuzungsbereich Kesselmühlenstraße/ Hindenburgstraße im GE, geht die bereits vorhandene Bebauung im MU von einer 3-geschossigen in eine 2-geschossige Bebauung über. Die höhenteknische Abstufung Richtung Landschaftsraum ist städtebauliches Ziel und soll weiterhin gesichert werden.

Zusammen mit der überbaubaren Fläche fügt sich die mögliche neue Bebauung somit in Höhe und Kubatur in seine städtebauliche Umgebung ein, bestehende Bebauungen entlang der Hindenburgstraße werden gesichert, eine maßvolle Nachverdichtung wird geschaffen. Eine klare Raumkante entlang der Straßen wird formuliert.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe GH1 (Wandhöhe bzw. Traufhöhe für Satteldächer, Abschluss Attika bei Flachdächern) sowie eine maximale Gebäudehöhe GH2 (max. Gebäudehöhe inkl. Attika)

für Flachdächer bis flachgeneigte Dächer festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (im MU) bzw. angemessene Gebäude mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung einer Geschossflächenzahl von 1,8, 1,2 sowie 1,0 im MU und 2,4 im GE in Verbindung mit der GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Die Dichte nimmt hierbei vom GE über das MU Richtung Norden hin ab. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Konzeption das Plangebiet in seine Umgebung anzubinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur (im Plangebiet reduzierte Grundflächenzahl) und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen (verbunden mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche) für ein qualitativvolles Umfeld zu ermöglichen.

In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in Innenstadtlage gewährleistet. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen können geschaffen werden. Das Gesamtquartier erfährt somit eine nachhaltige Aufwertung.

#### **12.4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich zum einen am Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Konzeption. Sie sichert das städtebauliche Ziel einer offenen Einzelhausbebauung entlang der Hindenburgstraße sowie einer kompakteren Baustruktur im Bereich der Gewerbeflächen entlang der Kesselmühlenstraße.

Im Plangebiet ist die Bauweise entsprechend der städtebaulichen Konzeption als offene Bauweise festgelegt. Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden, bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen. Die vorhandene Charakteristik der Straßenräume v.a. der Hindenburgstraße wird erhalten und weitergeführt. Im Norden wird über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in Form einer „halboffenen Bauweise“, die Bestandssituation der Grenzbebauung Hindenburgstraße 73 und 75 gesichert.

Im MU wird die **Stellung der baulichen Anlagen** durch Pfeile in der Planzeichnung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen sich jeweils entsprechend der städtebaulichen Konzeption orientiert an der Bestandsbebauung längs entlang der Erschließungsstraße anordnen bzw. orientieren. Das vorhandene städtebauliche Straßenbild entlang der Hindenburgstraße mit der Ausrichtung der Gebäude parallel zur Baugrenze bzw. zum bestehenden Erschließungsraum wird gesichert und sichert auch in Bezug der Dachlandschaft eine einheitliche Gestaltung nach außen. Im MU im Übergang zum GE wird hierbei auf eine Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet. Aufgrund des tiefen und schmalen Grundstückszuschnittes und der räumlichen Zugehörigkeit zum angrenzenden GE sind hier flexible Gebäudestellungen denkbar.

#### **12.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit Erdüberdeckungen**

Zur räumlichen Steuerung von mit Nebenanlagen und Garagen belegten Flächen sind diese aufgrund der großzügig gefassten überbaubaren Fläche im GE außerhalb dieser ausgeschlossen.

Im MU sind Nebenanlagen, als Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen verhindern. Müll- sowie notwendige Fahrradabstellanlagen sind jedoch auch außerhalb der

überbaubaren Flächen zulässig. Dies ermöglicht eine adäquate und flexible Nutzung des Grundstückes v.a. im Hinblick auf ebenerdig zugängliche Fahrradabstellanlagen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind diese ebenfalls zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 1,5 m abgerückt werden. Damit werden Garagenbauten direkt entlang der öffentlichen Straßenräume vermieden. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zu den Nebenanlagen wird ein einheitliches und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild entlang des öffentlichen Straßenraumes gesichert. Die bereits bestehenden Garagenbauten direkt angrenzend an den Straßenraum Hindenburgstraße haben Bestandschutz, jedoch müssen diese bei einem späteren Neubau ebenfalls abgerückt werden. Ebenso sind Garagen und überdachte Stellplätze nur außerhalb von Pflanzgebotsflächen zulässig. Dies sichert die gewünschte Begründung und Durchgrünung des Plangebietes in diesen Teilbereichen.

Offene Stellplätze sind außerhalb der flächigen Pflanzgebotsflächen (Pfg1) allgemein zulässig, um ausreichend Flexibilität in der Anordnung und Lage dieser zu gewährleisten.

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

## 12.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen, Baubeschränkung

Siehe unter Ziff. 8 Nachrichtliche Übernahmen.

## 12.7 Verkehrsflächen

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich -

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird die rückgebaute und künftig untergeordnete Erschließungs- bzw. Anliegerstraße als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt.

Da die Flächen ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen, sind die Voraussetzungen dafür gegeben.

### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Siehe unter Ziff. 8 Nachrichtliche Übernahmen.

### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße. Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

### **12.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der öffentlichen Grünfläche sowie der auch der außerhalb liegenden nördlichen Flächen wird innerhalb dieser in Retentionsmulden (Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden) gesammelt und nördlich gedrosselt der Eyach zugeführt. Für die Aufnahme und Ableitung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers der öffentlichen Grünfläche und um sicherzustellen, dass keine Niederschlagswasser auf private Grundstücke gelangen, wird im Bereich der angrenzenden privaten Baugrundstücke ein Leitungsrecht (Lr) festgesetzt bzw. belastet, sowie die Flächen als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

### **12.9 Öffentliche Grünflächen**

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zur Gartenschau 2023 wird im Plangebiet eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Als nördlicher Ausläufer des Aktivparks wird die Konversionsfläche „Hahn und Schnekenburger“ dauerhaft als Grünanlage umgestaltet. Als Teil der „Erlebnisauen“, bildet die als naturnahe Hügellandschaft gestaltete Grünfläche den grünen, wassernahen Auftakt im Norden der Gartenschau Balingen 2023.

Durch die Anlage einer hochwertigen Grünfläche wird der Übergang zur freien Landschaft grüngestalterisch aufgewertet. Die Gestaltung des naturnahen Parks wird durch neugepflanzte Baumgruppen, unversiegelte Flächen und Erdmodellierungen geprägt. Die Entsiegelung der Gewerbebrache wird die ökologische Bilanz deutlich verbessern. Unter dem Überbegriff „Naturerlebnis“ werden diese Flächen mit Ausstattungen aus natürlichen Materialien gestaltet, die zum Erforschen, Spielen, Genießen und Verweilen einladen.

Im Bereich der Eyach wird eine böschungsbegleitende Sitztreppe errichtet und somit neue Aufenthaltsbereiche am Flussufer geschaffen.

Ziel ist zudem die Weiterführung eines stadtauswärts führenden Weges entlang der Eyach bis zur Stadtmühle und damit ein Lückenschluss des innerstädtischen Grünzugs und Erholungsraums mit einem durchgängigen gewässerbegleitenden Rundweg.

Die Gebäude wurden bereits vollständig abgebrochen und die Flächen entsiegelt. Die Arbeiten und Maßnahmen zur Umwandlung in eine Grünfläche sind soweit abgeschlossen.

### **12.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

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

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

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

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

### **12.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung. Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Plangebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

#### Allgemeines Pflanzgebot

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf den Privatgrundstücken, dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Strukturereichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung der Gebäudeplanung in die umliegenden, vorhandenen, grünen Hofinnenbereiche und somit in das Ortsbild. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt.

#### Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen

Die Pflanzung straßenbegleitender Bäume dient der grünordnerischen Gliederung des Gebietes und mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft. Entlang der Kesselmühlenstraße soll die bereits nördlich entlang des bestehenden Mitarbeiterparkplatzes errichtete Baumreihe weiter Richtung Freiraum der Eyach stadtgestalterisch fortgeführt werden. Zur Sicherung adäquater Standortverhältnisse für Straßenbäume werden Regelungen zu Baumscheiben bzw. Pflanzquartieren getroffen.

#### flächiges Pflanzgebot Pfg1 im GE und Teilbereich MU

Das flächige Pflanzgebot dient der randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes im Bereich Kesselmühlenstraße sowie der Stärkung der „grünen Achse“ als Grün- und Biotopvernetzung Richtung Landschaftsraum der Eyach im Bereich Kesselmühlenstraße und Hindenburgstraße. Die Flächen dürfen entsprechend durch notwendige Zufahrten und Zuwegungen unterbrochen werden.

#### Erdüberdeckung/ Begrünung von Tiefgaragen

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

#### Stellplatzbegrünung

Auf Parkflächen mit mehr als 3 oberirdische Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Stellplatzanlagen werden durch diese Anpflanzungen sowohl ökologisch als auch gestalterisch deutlich aufgewertet und es entstehen durch die Beschattung dieser weitgehend versiegelten Flächen positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

#### Fassadenbegrünung im GE

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden getroffen. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### Einzelpflanzbindung- Erhalt von Bäumen

Die Bestandsbäume innerhalb der südlichen Parkanlage sind Bestandteil der prägnanten Lindenallee entlang der gesamten Hindenburgstraße, welche sich Richtung Norden fortführt und sind als solche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

### **13 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange**

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

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer im MU als Sattel- und Flachdächer und im GE als Flachdächer - bis flachgeneigte Dächer - sowie Satteldächer errichtet werden können. Dies entspricht der bereits bestehenden Bebauung entlang der Hindenburgstraße, welche weiterhin in seiner Ausprägung gesichert werden soll sowie im Bereich der Kesselmühlenstraße den bereits existierenden Dachformen gewerblicher Gebäude in der Umgebung. Die Zulässigkeit von Flachdächern im MU ergibt sich aus den bereits entlang der Hindenburgstraße (südlich außerhalb des Geltungsbereiches) sowie im angrenzenden Gewerbegebiet existierenden Flachdachausführungen und ermöglicht eine Flexibilität für die Bauherren in der Dachausgestaltung.

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

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

Mit der Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten.

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen können in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe den individuellen Bedürfnissen der Bauherren angemessen Rechnung getragen werden.

Die 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. Entsprechende Beschränkungen, welche sich aus der Lage zur Landes- und Bundesstraße ergeben sind zu beachten und einzuhalten.

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Das Plangebiet soll nicht durch überhohe wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur ausnahmsweise im GE in Form von transparenten Zäunen zulässig. Um auch hier keine Barrierewirkung der Einfriedungen entlang der Plangebietsgrenzen zu Nachbargebieten zu erhalten, sind in regelmäßigen Abständen Pflanzungen vorzunehmen. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und aus freiraumgestalterischen Gründen sind Freileitungen im Baugebiet nicht zulässig. Freileitungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein (z.B. Baumpflanzungen etc.).

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