

Balingen, 03.09.2015

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

”Nahversorgungszentrum Neige“
in Balingen
Begründung

1.	Umfang des Bebauungsplanes	3
2.	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.	Bebauungsplanverfahren	3
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.....	3
3.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht.....	4
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5.	Anforderungen an das Planungsrecht.....	9
5.1	Bestehendes Planungsrecht	9
5.2	Planungsziele für das zukünftige Planungsrecht.....	10
6.	Städtebauliche Situation und Planungskonzept	10
6.1	Ausgangssituation	10
6.2	Erschließung des Bebauungsplangebietes	11
7.	Prüfung der Planauswirkungen	11
7.1	Verkehrliche Auswirkungen.....	11
7.2	Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes	12
8.	Belange des Umweltschutzes	14
8.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung	14
8.2	Ermittlung der Planauswirkung	14
8.3	Bewertungsverfahren.....	15
8.4	Bestandserhebung und Bewertung der Schutzgüter und Bewertung der Planauswirkungen	15
8.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
8.6	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	18
8.7	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	18
8.8	Besonderer Artenschutz	18
9.	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	19
9.1	Planungsziel	19
9.2	Art der baulichen Nutzung.....	19
9.3	Maß der baulichen Nutzung	20
9.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
9.5	Sichtfeld	21
9.6	Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungsrecht	21
9.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	21
9.8	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans	21
10.	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	22
10.1	Äußere Gestaltung.....	22
10.2	Werbeanlagen	22
10.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	22

1. Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 601/5 zwischen der Bürgermeister-Jetter-Straße im Nordosten, der Hirschbergstraße im Südosten und der Lisztstraße im Westen im seit Jahren bestehenden Nahversorgungsschwerpunkt Heselwangen / Neige im östlichen Kernstadtbereich von Balingen.

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des bestehenden Bebauungsplans „Auf der Neige, Änderung und Erweiterung im Bereich zwischen der Bürgermeister-Jetter-Straße, Sportplatz Heselwangen und Lisztstraße“, rechtskräftig seit 26.02.1994.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,76 ha.

2. Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das Nahversorgungszentrum ‚Neige‘ in der Lisztstraße 97 liegt östlich der Kernstadt und wurde im Jahr 1992 genehmigt. Es handelt sich um einen sehr gut etablierten Standort mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel (Edeka-Markt, Bäckerei mit Café). Daneben sind am Standort noch Banken und Dienstleister, Büros, eine Apotheke sowie zwei Arztpraxen untergebracht. Das Nahversorgungszentrum dient der Versorgung der östlich der Bundesstraße B 27 gelegenen Wohngebiete sowie des Stadtteils Heselwangen mit Waren des täglichen Bedarfs.

Der Markt übernimmt damit bereits heute als einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Kernstadtbereich eine wichtige Rolle bei der Sicherung der Grundversorgung. Der Edeka-Markt soll von derzeit 950 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche durch interne Umstrukturierungen erweitert werden.

Das Vorhaben mit 1.200 m² Verkaufsfläche ist hierbei als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist der zur Überplanung anstehende Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 BauNVO mit Ausschluss der sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt, um durch die Festsetzung eines Sondergebietes ‚Nahversorgungszentrum‘ die Erweiterung des dort bestehenden Lebensmittelmarktes bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zu regeln und die städtebauliche Ordnung zu sichern.

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a 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, (siehe hierzu Ziffer 3.1, allgemeine Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c Satz 1 UVPG)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

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

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,

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

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

3.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht

Es handelt sich um ein Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. 18.8 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

– Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelbetriebes mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² – im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Nach § 3 c Satz 1 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 2

1.	Merkmale des Vorhabens und des Bebauungsplanes Die Merkmale des Vorhabens und des Bebauungsplanes werden nach folgenden Kriterien beurteilt:	
1.1	Größe des Vorhabens	Ausweisung eines Sondergebietes "Nahversorgungszentrum Neige" mit der Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheke, Dienstleistungsbetriebe und Wohn- sowie Geschäfts- und Bürogebäude Das Vorhaben ist zulässig bis zu einer Grundfläche von ca. 3.050 m². Mit Stellplätzen und ihren Zufahrten ist die maximal zulässig zu versiegelnde Fläche bei einer GRZ nach § 19 Abs. 4 von maximal 0,8 ca. 6.107 m² der Geltungsbereichsfläche.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	– Versiegelung von Flächen durch Gebäude, bauliche Anlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

		– Anpflanzung beziehungsweise Erhalt von Bäumen in der Stellplatzanlage und am Gebietsrand zur Ein- und Durchgrünung
1.3	Abfallerzeugung	Durch die Realisierung/Erweiterung und den Betrieb der Einzelhandelsnutzung und der weiteren zulässigen Nutzungen sind keine Besonderheiten im Hinblick auf die Abfallerzeugung zu erwarten.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Von der geplanten Einzelhandelsnutzung und den weiteren zulässigen Nutzungen sind keine Umweltverschmutzungen zu erwarten. Durch das Vorhaben können Emissionen insbesondere durch den zu- und abfahrenden Verkehr sowie durch die Anlieferung auftreten. Aus der Bestandssituation sind hieraus keine Belästigungen bekannt und zukünftig durch die Verkaufsflächenvergrößerung auch nicht zu erwarten.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Aus den zulässigen Nutzungen des Sondergebiets ist ein geringes bzw. allgemeines Unfallrisiko zu erwarten.
2.	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben oder den Bebauungsplan möglicherweise beeinträchtigt werden kann, wird insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien und unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben und Bebauungsplänen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich beurteilt:	
2.1	Nutzungskriterien: bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Im Plangebiet besteht heute bereits das Nahversorgungszentrum als sehr gut etablierter Standort mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel (Edeka-Markt, Bäckerei mit Café). Daneben sind am Standort noch Banken und Dienstleister, Büros, eine Apotheke sowie zwei Arztpraxen untergebracht. Der Standort sichert damit die Grundversorgung des umliegenden Stadtbereichs der östlichen Kernstadt Balingens.
2.2	Qualitätskriterien: Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Das Gebiet weist durch seine bestehende Nutzung als Nahversorgungszentrum bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Biotoptypen: Im Gebiet sind überwiegend Gebäude und Stellplatzflächen vorhanden. Die wesentliche Grünstruktur bildet die Baumreihe entlang der Hirschbergstraße und Lisztstraße. Die Bäume sind überwiegend mittleren Alters (mittlere

		Wertigkeit). Daneben finden sich innerhalb der Platzflächen überwiegend gebietsfremde Gehölze in Form von Sträuchern und jüngeren Bäumen (geringe Wertigkeit). Fauna: Relevanz ergibt sich ausschließlich für Gebäude bewohnende Fledermäuse und Vogelarten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnte der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch bei Einhaltung der Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Boden, Grundwasser: Es besteht aufgrund der sehr hohen tatsächlichen Versiegelung durch bauliche Anlagen und Stellplatzanlagen insgesamt eine geringe Bedeutung. Das Plangebiet ist der hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura zuzuordnen. Die anstehenden hydrogeologischen Schichten weisen eine geringe Durchlässigkeit in Bezug auf die Grundwasserneubildung auf. Der untere Jura ist ein Grundwassergeringleiter. Die hydrogeologischen Schichten sind für die Grundwasserneubildung von geringer Bedeutung. Landschaftsbild: Geringe Wertigkeit aufgrund vorhandener Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen, angemessene Eingrünung des Bebauungsplangebietes durch Gehölzbestand (Erhalt durch Pflanzbindung)
2.3	Schutzkriterien: Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	– keine Betroffenheit – Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.
2.3.1	Natura 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete	– keine Betroffenheit – Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.
2.3.2	Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) Waldschutzgebiete (§ 32 LWaldG)	– keine Betroffenheit – Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.
2.3.3	Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	– keine Betroffenheit –

		Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.
2.3.4	Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	– keine Betroffenheit – Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.
	Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	
	geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	– keine Betroffenheit – Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.
	gesetzlich geschützte Waldbiotope (§ 30a LWaldG, § 32 NatSchG)	
2.3.6	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG) Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG) Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	– keine Betroffenheit – Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.
	festgesetzte Quellenschutzgebiete (§ 40 WG)	
2.3.6	als Wasserschutzgebiete, Quellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete, in denen vorläufige Anordnungen nach § 24 Abs. 2, § 40 Abs. 1, § 79 Abs. 3 WG getroffen wurden	– keine Betroffenheit – Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.
	Gewässerrandstreifen (§ 68b WG)	
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind: - Rahmenrichtlinie Luft - Grundwasserrichtlinie - Nitratrichtlinie - Oberflächenwasserrichtlinie	– keine Betroffenheit – Für das Plangebiet sind keine entsprechenden Überschreitungen bekannt.
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG)	– keine Betroffenheit – Der östliche Stadtbereich Balingens weist eine der innerstädtischen / Innenstadttrandlage typische Siedlungsdichte auf.
2.3.9	in amtlichen Listen oder Kar-	– keine Betroffenheit –

	ten verzeichnete Denkmäler, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgüter.
	Denkmalschutz Gesamtanlagen (§ 19 DSchG) Grabungsschutzgebiete (§ 22 DSchG)	
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens /des Bebauungsplanes werden anhand der unter den Nummern 1. und 2. aufgeführten Kriterien beurteilt; insbesondere wird Folgendem Rechnung getragen:	
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Das Plangebiet sowie das Umfeld werden grundsätzlich nicht erheblich verändert, da sich der Geltungsbereich in einem bestehenden, zusammenhängenden Siedlungsgebiet (Mischgebiet, angrenzend Allgemeines Wohngebiet) mit dementsprechenden Nutzungen befindet. Mit der Zulässigkeit einer Erweiterung der Verkaufsflächen werden der Nahversorgungsstandort und damit die Grundversorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtgebiet von Balingen gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert; lediglich die überbaubare Fläche wird dem Erweiterungsvorhaben angepasst. Gemäß der "Stellungnahme zu verkehrlichen Auswirkungen" (Kölz, 2015) erhöht sie die Verkehrsbelastung nur gering; die Auswirkungen auf das Erschließungsnetz sind gering; die Immissionssituation wird sich nicht wesentlich ändern bzw. wird keine Beeinträchtigungen mit sich bringen.
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	entfällt
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplanrechts mit seiner planungsrechtlich zulässigen Bebauungen und Versiegelung sind durch den neuen Bebauungsplan insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die ermittelten, geringen Auswirkungen werden mit der Umsetzung der Planung eintreten.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes und anhaltender Einzelhandelsnutzung ist von ständigen

		und dauerhaften Auswirkungen auszugehen. Das Gebiet ist durch einen bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad vorbelastet. Reversibel sind die Auswirkungen nur bei einer Aufgabe der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen durch Änderung des Bebauungsplanes. Eine Aufgabe der Nutzungen beziehungsweise deren Zulässigkeit würde die Grundversorgung der Bevölkerung im östlichen Innenstadtbereich gefährden. Diese wäre an anderer Stelle, verbunden mit der Neuerstellung und Neuversiegelung, wieder herzustellen. Die Erweiterung und Nachverdichtung im Bestand entspricht den Zielen und Anforderungen des §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.
--	--	---

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung zur UVP-Pflicht

Nach der überschlägigen Prüfung der UVP-Pflicht für das Vorhaben / Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Neige" nach den Kriterien der Anlage 2 UVPG kann festgestellt werden, dass

das Vorhaben unter besonderer Berücksichtigung der Ziffern 3.1 bis 3.5 sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und damit für das Vorhaben keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht. Dies begründet sich im Wesentlichen aus der bestehenden Vorbelastung in Form von großflächigen Versiegelungen durch Stellplatzflächen und Gebäude.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen, verbindlich seit 08.03.2002, als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan besteht eine Abweichung zum Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan kann hinsichtlich des Sondergebietes jedoch im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst werden.

5. Anforderungen an das Planungsrecht

5.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Neige, Änderung und Erweiterung im Bereich zwischen der Bürgermeister-Jetter-Straße, Sportplatz Heselwangen und Lisztstraße“ mit Rechtskraft vom 26.02.1994.

Zur Realisierung des Nahversorgungszentrums war der zur Überplanung anstehende Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen worden. Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 BauNVO mit Ausschluss der sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Ziel der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Jahr 1992 war die Sicherung der Versorgung von Heselwangen und der östlichen Stadtteile Balingens mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bzw. die Verbesserung der damals völlig unzureichenden Versorgungssituation. Der Edeka-Markt, ursprünglich in einen Lebensmittel- und einen Getränkemarkt aufgeteilt, war von Anfang an der zentrale Bestandteil des Konzeptes.

Innerhalb des Mischgebiets ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 (unter Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge, jeweils mit den Umfassungswänden) festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig und eine maximale Gebäudehöhe definiert. Als Bauweise ist bei einer von der offenen abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge bis maximal 90 m zulässig.

Nach Norden grenzt das Sportgelände von Heselwangen mit Sportplatz an. Nordwestlich, getrennt durch einen Fußweg, schließt planungsrechtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an, wobei es sich bei der unmittelbar angrenzenden Bebauung (Flst.Nr. 5444, Lisztstraße 95) um ein Ärztehaus mit Gemeinschaftspraxis sowie zugehörigen Stellplätzen handelt.

5.2 Planungsziele für das zukünftige Planungsrecht

Der bestehende Markt soll von 950 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² Verkaufsfläche durch interne Umstrukturierungen erweitert werden. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die Großflächigkeitsgrenze für Einzelhandel (derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche) überschritten. Die Zulässigkeit eines solchen großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist planungsrechtlich auf Kerngebiete und auf Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung begrenzt. Im Bebauungsplan soll daher anstatt des bisherigen Mischgebietes ein ‚Sondergebiet Nahversorgungszentrum Neige‘ festgesetzt werden. Durch die Zulassung eines Lebensmittelmarktes (als großflächiger Einzelhandelsbetrieb des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel) bis 1.200 m² Verkaufsfläche kann die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Markts, verbunden mit einer Erweiterung um ca. 250 m², planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür sind die Vorgaben des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung im Rahmen dieses Verfahren zu prüfen.

Neben der Art der baulichen Nutzung werden auch die weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend den aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten überprüft und angepasst.

6. Städtebauliche Situation und Planungskonzept

6.1 Ausgangssituation

Die Stadt Balingen ist Mittelzentrum und zentraler Versorgungsschwerpunkt. Das im Jahr 1989 beschlossene standorts- und sortimentsbezogene Leitbild für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen (Balingen Einzelhandelskonzeption) wird seit 25 Jahren sehr erfolgreich angewendet. Für die Grund- und Nahversorgung gibt es verschiedene Schwerpunkte und Standorte in den Stadtteilen, abhängig von der jeweiligen Siedlungsstruktur.

Das in stadtteilbezogen integrierter Lage gelegene Nahversorgungszentrum ‚Neige‘ in der Lisztstraße 97 liegt östlich der Kernstadt und wurde im Jahr 1992 genehmigt. Es handelt sich um einen sehr gut etablierten Standort mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel (Edeka-Markt, Bäckerei mit Café). Daneben sind am Standort noch Banken und Dienstleister, Büros, eine Apotheke sowie zwei Arztpraxen untergebracht.

Das Nahversorgungszentrum dient der Versorgung der östlich der Bundesstraße B 27 gelegenen Wohngebiete sowie des Stadtteils Heselwangen mit Waren des täglichen Bedarfs. Nachdem zum Zeitpunkt der Erstellung des Nahversorgungszentrums im Jahr 1992 das Einzugsgebiet zunächst ca. 6.500 Einwohner betragen hatte, umfasst dieses zwischenzeitlich, nach der Aufsidlung der verdichteten Wohnbebauung an der Lisztstraße und des Baugebietes Schlichte, ca. 8.000 Einwohner. Mit der Fertigstellung der aktuell im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser an der Donaustraße und Kinzigstraße werden weitere ca. 200 bis 250 Einwohner in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum hinzukommen.

Um den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Warenpräsentation gerecht zu werden, soll der dort angesiedelte Lebensmittelmarkt um ca. 250 m² auf zukünftig bis zu ca. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Von Bauherrenseite ist beabsichtigt, die bisherigen Sozial- und Nebenräume im Erdgeschoss in neu zu errichtende Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss des

Gebäudes zu verlagern. Auf den dann freiwerdenden Flächen im Erdgeschoss kann die dringend gebotene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen.

6.2 Erschließung des Bebauungsplangebietes

a) Äußere Erschließung

Der Standort des Nahversorgungszentrums wird im Wesentlichen über die Hirschbergstraße, die hier die Funktion einer Gemeindeverbindungsstraße bzw. Haupteerschließungsstraße einnimmt, aus Richtung der Balinger Kernstadt von Süd-Westen erschlossen. Weitere Anbindungen bestehen über die Lisztstraße von Westen sowie über die Bürgermeister-Jetter-Straße aus Richtung Heselwangen von Osten erschlossen. Damit sind die angrenzenden Siedlungsbereiche, für die der Standort Nahversorgungsaufgabe übernimmt, sehr gut angebunden.

Darüber hinaus besteht eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus allen Richtungen. Die Anbindung an das vorhandene Fußwegenetz und die umliegenden Wohngebiete ist sehr gut. Auch mit dem ÖPNV ist das Nahversorgungszentrum durch eine Bushaltestelle an der Hirschbergstraße im direkten Standortumfeld angeschlossen.

b) Grundstücksererschließung

Die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum erfolgt über die Verkehrsanbindung des Kunden-Parkplatzes an die Lisztstraße auf Höhe der Kinzigstraße. Die Anlieferung des Marktes wird über eine separate Anbindung an die Hirschbergstraße / Bürgermeister-Jetter-Straße nördlich des Nahversorgungszentrums abgewickelt.

Der Parkplatz des Nahversorgungszentrums umfasst insgesamt ca. 90 Stellplätze.

Die Erschließungssituation wird sich nicht ändern. Aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung ist von keiner spürbaren Verkehrszunahme auszugehen. Selbst die vom Verkehrsgutachter (Planungsgruppe Kölz, vgl. Ziffer 7.1) über die rechnerische Ermittlung anhand der Verkaufsfläche ermittelte Zunahme ist "nur von sehr untergeordneter Bedeutung und hinsichtlich der verkehrlichen Konsequenzen nicht planungsrelevant". Gemäß der Einschätzung und Berechnungsansätzen in der Auswirkungsanalyse (GMA) wird sich der Einzugsbereich des Marktes nicht ändern, so dass von keiner Zunahme der Kundenfrequenz auszugehen ist, sondern vielmehr durch die Verkaufsflächenerweiterung das Produktangebot und damit die Nahversorgungsqualität erhöht wird. Ebenso wird es sich mit dem Anlieferverkehr verhalten, durch die Verkaufsflächenerweiterung werden erfahrungsgemäß keine zusätzlichen LKW-Transportfahrten ausgelöst.

7. Prüfung der Planauswirkungen

Mit der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch Festsetzung eines Sondergebiets sind die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Die Planauswirkungen sind folgendermaßen zu werten:

7.1 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen sind durch eine "Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen einer Verkaufsflächenerweiterung für das bestehende örtliche Erschließungssystem" der Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, vom 21.08.2015 beurteilt.

Auf Grundlage des ermittelten Gesamtverkehrsaufkommens wurde die Leistungsfähigkeit des bestehenden unsignalisierten Knotenpunktes Hirschbergstraße / Lisztstraße / Bürgermeister-Jetter-Straße überprüft. Das Ergebnis zeigt, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann und die Wartezeiten während der abendlichen Spitzenstunde sehr gering sind. Der Knoten weist somit noch erhebliche Kapazitätsreserven auf.

Unter Annahme der Verkehrsprognose 2025 (bei prognostischer Berücksichtigung absehbarer Siedlungsentwicklungen) verdeutlichen die Simulationsergebnisse, dass sich die Qualität der Verkehrsabläufe im Knotenbereich Hirschbergstraße / Lisztstraße / Bürgermeister-Jetter-Straße selbst nur unwesentlich verändert. In einer Beurteilungsskala von "Qualitätsstufe A" (höchste Qualität) bis "Stufe F" (schlechteste Qualität) weist der relevante Knotenbereich mit der guten Qualitätsstufe B über die prognostizierten Maximalansätze hinaus weitere Kapazitätsreserven aus.

In einem weiteren Schritt wurden die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes um +250 m² Verkaufsfläche über die bereits prognostizierten Ansätze hinaus berücksichtigt, mit dem Ergebnis, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Nahversorgungszentrums Neige um ca. 250 m² in Anbetracht der ohnehin angesetzten prognostischen Maximalansätze nur von sehr untergeordneter Bedeutung und hinsichtlich der verkehrlichen Konsequenzen nicht planungsrelevant ist.

Zur Parkplatzsituation und zu Anlieferverkehre führt der Gutachter aus, dass durch die lediglich begrenzte Erweiterung des Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der Herstellung der zusätzlich baurechtlich erforderlichen Stellplätze von keiner Verschlechterung der Parkierungssituation auszugehen ist und unter Beibehaltung der bestehenden Anlieferung über die Hirschbergstraße /Bürgermeister-Jetter-Straße zu keiner relevanten Verschlechterung der Anliefersituation führt.

In der Zusammenfassung wird vom Gutachter nochmals abschließend festgestellt, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes um +250 m² in Anbetracht der ohnehin durchgeführten differenzierten Gesamtverkehrsprognose nur eine sehr untergeordnete Bedeutung hat und nicht planungsrelevant ist. Dies bestätigt vor allem auch die vergleichende Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems im Knotenbereich Hirschbergstraße / Lisztstraße / Bürgermeister-Jetter-Straße sowohl für den Analysefall (IST-Zustand) als auch für den Prognosefall mit Vollaufsiedlung aller Baugebiete im Bereich Neige / Heselwangen. Die geplante Verkehrsflächenerweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes führt daher zu keiner Verschlechterung der bestehenden Verkehrsverhältnisse im relevanten Untersuchungsgebiet.

7.2 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes

Die Auswirkungsanalyse für die Einzelhandelsversorgung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Januar 2015 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass alle raumordnerischen Kriterien eingehalten werden. Es handelt sich bei dem Edeka-Standort Lisztstraße um eine ausschließlich auf die Versorgung der Balingen Bevölkerung ausgerichtete Versorgungslage, die keinerlei regionale Bedeutung aufweist. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder eine Schädigung der Nahversorgungsstrukturen in Balingen sind nicht zu erwarten. Außerhalb von Balingen werden infolge der fehlenden regionalen Bedeutung des Standortes keine Rückwirkungen ausgelöst. Der Standort im östlichen Kernstadtbereich von Balingen dient ausschließlich einer Versorgung der Bevölkerung auf Stadtteilebene und soll durch die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung langfristig tragfähig aufgestellt werden, um so den Standort zu sichern. Eine flächen- und entfernungsrelevante Ausdehnung des Einzugsgebietes ist weder geplant noch zu erwarten.

In der Auswirkungsanalyse der GMA sind als Bewertungskriterien die raumordnerischen Vorgaben des Einzelhandelserlasses beziehungsweise die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zugrunde gelegt. Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Frage, wie sich die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum auf städtebauliche und raumordnerische Belange auswirken würde.

Zur Charakteristik des Standorts wird ausgeführt, dass das bestehende Nahversorgungszentrum mit dem Edeka-Markt als Magnetbetrieb, einer Bäckerei, einer Apotheke sowie ergänzenden Dienstleistungsnutzungen (z.B. Kreditinstitut) am Standort eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für die Bereiche östlich der B 27 übernimmt. In diesem Bereich stellt der Edeka-Markt den einzigen größeren Lebensmittelmarkt dar. Aufgrund der gegebenen verkehrlichen Situa-

tion mit einer Lage weitab von Hauptverkehrsachsen hat der Markt nur eine lokale Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete.

Aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Perspektive handelt es sich laut Gutachten bei dem Standort um eine stadtteilbezogene Versorgungslage für den östlichen Kernstadtbereich von Balingen und den Stadtteil Heselwangen. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Balingen (GMA 2005) als Nahversorgungsstandort mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung ausgewiesen. Eine regionale Bedeutung besitzt der Standort hingegen aufgrund der geringen Verkehrsorientierung und der integrierten Wohngebietslage nicht. Es handelt sich laut GMA um einen klassischen wohngebietsbezogenen Nahversorgungsmarkt, welcher allerdings mit einer Verkaufsfläche von derzeit 950 m² nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen und zukünftigen Lebensmittelsupermarkt genügt.

Wettbewerbliche Wirkungen im Sinne von zu erwartenden Umsatzverteilungseffekten sehen die Gutachter ausschließlich gegenüber Betrieben in der Stadt Balingen. Diese belaufen sich auf rd. 2 % und bewegen sich somit auf einem sehr geringen Niveau, die sich weitab von städtebaulich kritischen Schwellenwerten bewegen.

Selbst die Betrachtung eines worst-case-Szenario, nämlich das Gesamtvorhaben bei einer Gesamtbetrachtung im Sinne einer Neuansiedlung, führt zum Ergebnis, dass sich die ausgelösten Rückwirkungen durch Umsatzverteilung / -verluste mit ca. 6 % noch weitab von städtebaulich kritischen Schwellenwerten bewegen würden. Da hierbei jedoch die durch den Bestandsmarkt gebundenen Umsatzleistungen unberücksichtigt bleiben, ist dies ein rein theoretisches Ergebnis.

Die raumordnerischen Bewertungen als Einzelhandelsgroßprojekt lauten in der Auswirkungsanalyse wie folgt:

- Integrationsgebot und Zentrenrelevanz (der Standort des Vorhabens soll städtebauliche integriert sein)

Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Marktes befindet sich an einem bestehenden Nahversorgungsstandort in integrierter Standortlage. Durch Berechnungen ist nachgewiesen, dass eine über das östliche Kernstadtgebiet und den Stadtteil Heselwang hinausgehende Versorgungsbedeutung durch den Markt nicht übernommen wird und es sich ausschließlich um einen Standort mit lokaler Bedeutung handelt. Der Standort erfüllt die Voraussetzungen als Nebenzentrum bzw. Grund- und Nahversorgungszentrum innerhalb von Balingen und ist daher neben dem regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe als möglicher Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit grundversorgungsrelevanten Sortimenten möglich (vgl. Begründung zu Plansatz 2.4.3.2 (5)). Das Integrationsgebot wird insofern am Standort eingehalten.

- Stadträumliche Wirkungen / Wirkungen in der Raumschaft und Kongruenzgebot (das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen)

Die Berechnungen in der Auswirkungsanalyse zur Umsatzherkunft des Vorhabens unterstreichen die auf einen Teilbereich des Balingers Stadtgebiets beschränkte Versorgungsfunktion des Marktes. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

- Städtebauliche Wirkungsaspekte und Beeinträchtigungsverbot (das Vorhaben darf das städtische Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen)

Städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Schädigung der Nahversorgung oder zentraler Versorgungsbereiche sowie ein "Kippen" von städtebaulichen Strukturen wird in der Auswirkungsanalyse ausgeschlossen. Das Beeinträchtigungsverbot wird danach deutlich eingehalten.

Im Gutachten wird mehrfach darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Edeka-Standort um eine ausschließlich auf die Versorgung der Balingen Bevölkerung ausgerichtete Versorgungslage handelt, die keinerlei regionale Bedeutung aufweist. Der Standort im östlichen Kernstadtbereich

von Balingen dient ausschließlich einer Versorgung der Bevölkerung auf Stadtteilebene und soll durch die angestrebte Verkaufsflächenenerweiterung langfristig tragfähig aufgestellt werden, um so den Standort zu sichern.

Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass der geplante Nahversorgungsstandort auch mit der Verkaufsflächenenerweiterung und der dann faktischen Großflächigkeit sich weder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirkt und insgesamt damit Anhaltspunkte für eine Atypik nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vorliegen.

Gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013 soll die wohnungsnahe Grundversorgung möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Die Standorte sollen gut für den Fußgänger und Fahrradverkehr erschlossen und mit dem ÖPNV erreichbar sein (2.4.3.2 G(2)). Alle Kriterien werden nach obiger Beschreibung vom Standort erfüllt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird vom Regionalverband Neckar-Alb darauf hingewiesen, dass sich der Standort außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns befindet und auch nicht als Grund- und Nahversorgungszentrum gemäß PS 2.4.3.2 Z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013 ausgewiesen ist und großflächiger Einzelhandel, auch Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben hier grundsätzlich nicht möglich seien. Aus regionalplanerischer Sicht werden dennoch keine Bedenken erhoben, da der Lebensmittelmarkt nachweislich der Versorgung des umliegenden wachsenden Wohngebiets dient und negative Auswirkungen auf die Balingen Innenstadt und sonstige Nahversorgungslagen nicht zu erwarten sind. Der Regionalverband schlägt vor, den Standort im Regionalplan zukünftig als Grund- und Nahversorgungszentrum auszuweisen.

8. Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

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

Die unter Ziffer 3.2 durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht kommt zum Ergebnis, dass für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

8.2 Ermittlung der Planauswirkung

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen einerseits planungsrechtlich vollständig als Mischgebiet überplanten Bereich, andererseits auch tatsächlich durch das bestehende Nahversorgungszentrum intensiv genutzt und damit bereits wesentlich versiegelt.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und weist durch die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Einkaufsmarkt sowie deren innerer Erschließung, wie die großflächige Stellplatzfläche, bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die wesentliche Grünstruktur bildet die Baumreihe mit Bäumen überwiegend mittleren Alters entlang der Hirschbergstraße und Lisztstraße.

Daneben finden sich innerhalb der Platzflächen überwiegend gebietsfremde Gehölze in Form von Sträuchern und jüngeren Bäumen.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Bebauung und die Versiegelung sowie der Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umstrukturierung im Bestand zu treffen, sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der baulichen Innenentwicklung am Standort und wirkt damit einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen. Darüber hinaus dient die Bebauungsplanaufstellung der Sicherung des Nahversorgungsstandorts, der wie oben dargestellt städtebaulich integriert und für seinen Einzugsbereich sehr gut erreichbar ist. Der Bebauungsplan zur Realisierung einer Verkaufsflächenenerweiterung ist damit auch als Beitrag der Sicherung einer "Stadt der kurzen Wege" zu sehen.

Könnte der Nahversorgungsstandort nicht gehalten werden, würde dies zu einer Verschlechterung der Versorgungssituation mit negativen Folgen auf eine nachhaltige Stadtentwicklung führen. Die Grundversorgung insbesondere für eingeschränkt mobile Menschen (ältere Generation) wäre nicht mehr am Wohnort gegeben. Weite Wege zu entfernten Standorten würden zu Mehrverkehr, mehr Emissionen und damit erst zu negativen Umweltauswirkungen führen.

8.3 Bewertungsverfahren

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den Empfehlungen der LUBW. Als Grundlage dienen:

LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LUBW 2013: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

Die Bewertung erfolgt durch eine verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff nach einem fünfstufigen Modell.

Bewertungsstufen und deren Bedeutung	
Wertstufe	Bedeutung für Naturhaushalt
A / 5 / sehr hoch	besondere
B / 4 / hoch	
C / 3 / mittel	allgemeine
D / 2 / gering	geringe
E / 1 / sehr gering	

Da es sich bei der Fläche um einen bereits planungsrechtlich überplanten Bereich handelt, richtet sich die Ausgleichspflicht nicht nach dem realen Bestand, sondern nach der Differenz zwischen bestehenden und darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Baurechten (§1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Daneben gilt laut § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB: falls aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, so gelten diese als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe.

Die Bewertung dient somit lediglich der Zusammenstellung von Abwägungsgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

8.4 Bestandserhebung und Bewertung der Schützgüter und Bewertung der Planauswirkungen

Die Bewertung folgt der Methodik der LUBW

Boden	
Bestand	Aufgrund der baulichen Nutzung des Plangebietes ist nicht mehr von einer natürlich vorhandenen Bodenbildung auszugehen. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2013) werden die offensichtlich veränderten Böden in innerstädtischer Lage in die Wertstufe 1 (geringe Bedeutung) eingeordnet. Auf den überbauten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Daher werden sie der Wertstufe 0 (keine) zugeordnet.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich keine wesentliche Veränderung der zulässigen Versiegelung. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung für Flachdächer positiv aus. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Planung führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen bezogen auf das bestehende Planungsrecht.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit bildet das Mittel- und Unterjura. Die Grundwasserneubildung ist innerhalb dieser hydrogeologischen Einheit gering. Auf den bereits versiegelten Flächen findet keine Grundwasserneubildung statt. Das Gebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte sind im Planbereich keine Überflutungen zu erwarten.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich keine wesentliche Veränderung der zulässigen Versiegelung. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung für Flachdächer positiv aus. Die Planung führt daher zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Planung führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen bezogen auf das bestehende Planungsrecht.
Klima/Luft	
Bestand	Durch den derzeitigen Bestand und dem hohen Versiegelungsgrad kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche oder in seiner klimatischen Regenerationsfunktion zu. Klimatische Vorbelastungen bestehen hinsichtlich der Abgase aus Verkehr und Hausbrand.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet als Stadtrand-Klimatop von allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich keine wesentliche Veränderung der zulässigen Versiegelung. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung für Flachdächer positiv aus. Die Festsetzung zur Sicherung der Einzelbäume (Pflanzbindung) minimiert die Eingriffe in das Schutzgut. Mit einer Verkehrszunahme, bedingt durch die Verkaufsflächenerhöhung ist laut Verkehrsgutachten lediglich in geringem Umfang zu rechnen. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Das Plangebiet weist durch die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Einkaufsmarkt sowie der inneren Erschließung, wie die großflächige Stellplatzfläche, bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die wesentliche Grünstruktur

	bildet die Baumreihe entlang der Hirschbergstraße und Lisztstraße.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung , die Baumreihe von allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich keine wesentliche Veränderung der zulässigen Versiegelung. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung für Flachdächer positiv aus. Die Festsetzung zur Sicherung der Einzelbäume (Pflanzbindung) sichert die Baumreihe zur Gebieseingrünung. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Die Biotoptypen im Plangebiet sind überwiegend von geringer Wertigkeit (versiegelte Stellplatzflächen mit geringem Anteil überwiegend gebietsfremder Gehölze) . Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnte überwiegend eine Betroffenheit von Arten ausgeschlossen werden. Bei Beachtung der Bauzeitenregelung sind Verbotstatbestände für Vogelarten auszuschließen. Bezüglich Gebäude bewohnender Fledermausarten sollte eine Ausflugbeobachtung durchgeführt werden. Die Dachhaut bildet ein theoretisches Quartierpotential. Ein Zugang ist aufgrund der Ziegelform möglich. Potentielle Fassadenuartiere sind nicht vorhanden. Die biologische Vielfalt ist auf Grund der innerörtlichen Lage und damit verbundener Zerschneidungseffekte als gering einzuschätzen.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	Vor dem Hintergrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzbindungen, Bauzeitenregelung) führt die Planung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt.
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Vorbelastungen bestehen hinsichtlich Verkehrsaufkommen und -lärm. Daneben sind Vorbelastungen in Form von Abgasen aus Verkehr und Hausbrand zu nennen. Der bestehende Gehölzbestand mindert die bioklimatische Belastung und die Belastung durch Abgase.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch / Gesundheit ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich keine wesentliche Veränderung zum Maß der baulichen Nutzung. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung für Flachdächer positiv aus. Mit einer Verkehrszunahme, bedingt durch die Verkaufsflächenerhöhung ist laut Verkehrsgutachten lediglich in geringem Umfang zu rechnen. Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Denkmalgeschützte Kulturgüter sind nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter.

8.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden durch die Planung geringe zusätzliche Wechselwirkungen entstehen.

8.6 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Laut § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt, falls aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, so gelten diese als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe.

Daneben zeigt die Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter und die Bewertung der Planauswirkungen, dass sich gegenüber dem tatsächlichen Umweltzustand auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung ergeben.

Anforderungen an Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergeben sich jedoch aus dem besonderen Artenschutzrecht und in der Abwägung aus dem Erfordernis an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

8.7 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. Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe), Dachbegrünung, dem Erhalt und der Pflanzung von Gehölzen sowie zur zeitlichen Begrenzung von Rodungs- und Bauarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

8.8 Besonderer Artenschutz

Auch bei Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zu prüfen, in wie weit Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Bericht vom 01.07.2015).

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum geplanten Bauvorhaben konnten im Wirkraum des Vorhabens keine relevanten Arten nachgewiesen werden.

Eine Relevanz ergibt sich zunächst für Gebäude bewohnende Fledermausarten. Im zum Umbau vorgesehenen Bereich des Supermarktes konnte jedoch kein Quartierpotenzial in Form von Spalten im Fassadenbereich festgestellt werden. Kellerräume oder unbewohnte Dachböden welche ein Quartierpotenzial bieten, sind nicht vorhanden. Durch die Nonnen-Mönchartige Ziegelform bieten sich jedoch potentielle Einschlupfmöglichkeiten für Quartiere in der Dachhaut, wenngleich die Wahrscheinlichkeit eines Besatzes als sehr gering eingestuft wird.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 bezüglich der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen und bei wesentlichen Eingriffen in die Bausubstanz vorab konkrete Untersuchungen durchgeführt werden. Die Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind damit keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erkennen, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

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

9. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

9.1 Planungsziel

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukunftsfähige Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes Neige durch Realisierung einer Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Die zukünftige Bebauung soll planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt werden, dass die Neu- bzw. Erweiterungsbebauung weiterhin in das vorhandene Ortsbild städtebaulich einfügt ist.

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

9.2 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum Neige" mit der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittelfachmarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO. Über die Ausweisung als sog. "Lebensmittelfachmarkt" soll sichergestellt werden, dass der Standort langfristig für Lebensmittelmärkte mit einem Vollsortiment gesichert werden kann, über welche eine qualitativ ausgewogenen Grundversorgung mit einer Vielzahl verschiedenen Produkte unterschiedlicher Preissegmente erzielt werden kann.

Um eine gemeindeverträgliche Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten und den raumordnerischen Belangen gerecht zu werden, erfolgt

- die Festsetzung der bestimmten Art von Einzelhandelsbetrieben als Lebensmittelfachmarkt
- die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²,
- eine Mindestgröße des Flächenanteils von 75 % der Verkaufsfläche für Lebensmittel.

Zur Sicherstellung der raumordnerischen Zielsetzungen ist eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt. Dies erfolgt im Plangebiet, weil ein einziges ungeteiltes Einzelhandelsgeschäft angestrebt wird (Bestandsbetrieb), durch Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Aufgrund der absehbar nicht zur Teilung anstehenden Grundstückssituation ist ein Windhundprinzip im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG nicht zu befürchten. Die Flächenbegrenzung hat zum Ziel, im Lebensmittelsektor ein bedarfsgerechtes Flächenangebot als Nahversorgungsmarkt für den östlichen Stadtbereich Balingens zu erreichen. Andere zentrenrelevante Sortimente sind bis auf den zulässigen Flächenanteil für Randsortimente am Standort ausgeschlossen. Damit wird der Einzelhandelsbetrieb auf seine Nahversorgungsfunktion als Lebensmittelmarkt begrenzt.

Darüber hinaus sind die vorhandenen Betriebe und Nutzungen weiterhin zulässig: ein Bäckereibetrieb mit seinem Café im vorhandenen Umfang, die Apotheke und Dienstleistungsbetriebe, wie zum Beispiel das vorhandene Bankinstitut. Mit den Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden wird der Bestand abschließend abgebildet.

Alle zulässigen Nutzungen, neben dem Lebensmittelfachmarkt, sind und waren im Rahmen des Nutzungskatalogs des bisherigen Mischgebiets zulässig, so dass durch die Planaufstellung gegenüber den umliegenden Nutzungsgebiete keine Veränderungen beziehungsweise Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Verkaufsflächenerweiterung und damit Überschreitung zur Großflächigkeit macht die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO erforderlich. Die Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (GMA, Januar 2015) zeigt auf, dass der geplante Nahversorgungsstandort auch mit der Verkaufsflächenerweiterung und der dann faktischen Großflächigkeit sich weder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirkt. Es wird festgestellt, dass

alle raumordnerischen Kriterien eingehalten werden. Es handelt sich bei dem Standort im Plangebiet um eine ausschließlich auf die Versorgung der Balingen Bevölkerung östlich der B 27 ausgerichtete Versorgungslage, die keinerlei regionale Bedeutung aufweist.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, ist vom Bestandsplan übernommen und wird weiterhin mit 0,4 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung durch Gebäude und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstückssituation. Die GRZ bleibt damit wie bisher unter der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für Mischgebiete.

Am Nahversorgungszentrum besteht aufgrund der großflächigen Stellplatzanlage das Erfordernis, die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bis zu einem Flächenanteil von 80% mit anrechenbaren Grundflächen nach §19 Abs. 4 BauNVO zu belegen. Hierfür wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird zugelassen, weil keine negativen Auswirkungen auf die Funktion des Bodens gegenüber der heutigen Situation zu erwarten sind und die Einhaltung der Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 (bis 50 vom Hundert entspräche einer GRZ von 0,6) zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Zur Minimierung der Versiegelungswirkung sind Stellplätze und Wege aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Negative Auswirkungen einer hohen Versiegelung durch eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Flächen für Stellplätze minimiert. Als Ausgleich sind die bestehenden Baumpflanzungen zur Gebietseingrünung entlang der angrenzenden Straßen zu sehen, die über Pflanzbindungen gesichert sind.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen und Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet werden entsprechend des Bestands und des bisherigen Planungsrechts sowie zur zukünftigen Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung die Zahl der Vollgeschosse sowie zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (Traufhöhe) sichern die städtebauliche Einfügung auch gegenüber der Umgebung.

Die zulässige Gebäudehöhe GH2 (Traufhöhe) im östlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch für Flachdächer ausreichend, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Die Geschossenflächenzahl ist gegenüber dem Bestandsplan (von 0,8) auf 1,0 festgesetzt. Die Erhöhung wird dem Umstand der beabsichtigten Flächenerweiterung gerecht, die durch eine Aufstockung im östlichen Gebäudeteil beabsichtigt ist. Es erfolgt eine bessere, jedoch weiterhin verträgliche Ausnutzung des Grundstücks. Dabei kann die Grundflächenzahl bei 0,4 (siehe oben) beibehalten werden; die angepasste Geschossflächenzahl von 1,0 ist dabei weiterhin unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit einer GFZ von 1,2 für Mischgebiete, dessen städtebaulicher Charakter bzw. Eigenart das Plangebiet bisher planungsrechtlich hatte und weiterhin behalten soll.

9.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgelegt. Die Festsetzung erlaubt im Sinne einer offenen Bebauung Gebäudelängen bis 90 m, um den baulichen Anforderungen des Nahversorgungszentrums gerecht zu werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Realisierung der baulichen Erweiterung ist die überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Bereich gegenüber der bisherigen Festsetzung geringfügig erweitert. Aufgrund der dem Plangebiet östlich angrenzenden Bürgermeister-Jetter-Straße hat die Veränderung der Baugrenzen keine Auswirkungen gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken. An der Westgrenze ist die überbaubare Grundstücksfläche an den Bestand angepasst.

Gebäude sollen auf den nördlichen Grundstücksteil begrenzt bleiben, daher sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

9.5 Sichtfeld

Am Knotenpunkt der Hirschstraße / Lisztstraße ist im südlichen Plangebietsbereich eine Fläche von Überbauung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten, um die verkehrliche Sicherheit durch eine ausreichende Übersichtlichkeit und Einsehbarkeit am Knotenpunkt zu gewährleisten.

9.6 Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungsrecht

Verkehrsflächen selbst sind nicht innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Das Plangebiet wird jedoch zweiseitig durch Straßen begrenzt. Gegenüber den bestehenden Straße, nach Osten zur Bürgermeister-Jetter-Straße beziehungsweise nach Südosten zur Hirschbergstraße und nach Westen zur Lisztstraße bestehen Höhenunterschiede, die Böschungen oder sonstige Geländeangleichungen auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich machen. Hierfür und zur Realisierung der technischen Straßenausstattung sind Duldungspflichten festgesetzt.

Zur Sicherung der verkehrlichen Ordnung sind die Einfahrtsbereiche räumlich festgelegt. Die aus dem Bestand übernommenen Bereiche gewährleisten einen ausreichenden Abstand zum Knotenpunkt an der Hirschstraße / Lisztstraße und sichern damit die gute Verkehrsabwicklung am Standort.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist das Leitungsrecht zugunsten der SW-Balingen bestehend aus dem Recht auf führen, unterhalten und erneuern einer Gasleitung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Es besteht ein Schutzstreifen von 4,0 m, der teilweise außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

9.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und -bindungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Eingrünung des Nahversorgungszentrums gegenüber den angrenzenden Straßenräumen. Es soll der wertige und durchgrünte Charakter des Planbereichs gesichert werden. Sie übernehmen zudem Minderungsfunktionen durch den Bestand und Eingriffe im Rahmen des zulässigen Versiegelungsgrades.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

9.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Dachbegrünung

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdächern 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.

Dachflächenentwässerung

Die getrennte Dachflächenentwässerung dient der Rückhaltung und geordneten Ableitung mit Rückführung des Dachflächenwassers in den Wasserkreislauf.

10. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

10.1 Äußere Gestaltung

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

Dachgestaltung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Satteldächer oder Flachdächer zu errichten sind. Die Bestandsbauten haben unterschiedlich geneigte Dachflächen. Deshalb sind weiterhin auch klassische Satteldachgebäude mit entsprechender Dacheindeckung zulässig. Das Bebauungskonzept sieht nun die bauliche Erweiterung mit einem Flachdach vor. Der Gesamtbaukörper kann so eine gestalterische Klarheit erhalten und nach Osten mit einem zweigeschossig kubischen Gebäudeteil abgeschlossen werden und das Nahversorgungszentrum als Sonderbaustein des Siedlungsbereichs kennzeichnen. Mit der zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünung wird ein zeitgemäßer Baukörper im Sinne der städtebaulichen Ziele entstehen.

Mit der Beschränkung von beziehungsweise den Vorgaben zu Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild unter Sicherung der Wahrnehmbarkeit der eigentlichen Dachfläche erreicht werden. Es soll auch vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten verunstalten.

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

10.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Gebäudes und des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch für ein Nahversorgungszentrum angemessene Werbemöglichkeiten generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt und Vorgaben zu Standorten festgelegt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Wohnnachbarschaft zu minimieren, werden leuchtende und dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

Werbepylone und Fahnenmasten können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden; die Anforderungen sind nach Art und Umfang festgelegt.

10.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zu errichten, dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit so gering wie möglich gehalten. Es ist heute technisch möglich, die geforderten Anforderungen mit nutzerfreundlichen und haltbaren Oberflächen zu erfüllen.

Die Festsetzungen zur Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz gesichert werden.

