

Balingen,

**B e b a u u n g s p l a n**  
  
**u n d**  
  
**Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n**

**„Urteilen, Teil 1“**

**in Balingen**

**Begründung**

**ENTWURF**

**Stand: 13.02.2017**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Umfang des Bebauungsplanes .....	4
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation .....	4
3	Bebauungsplanverfahren .....	5
4	Regionalplan .....	6
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .....	7
7	Belange des Umweltschutzes .....	7
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung .....	7
7.2	Ermittlung der Planauswirkung .....	8
8	Nachrichtliche Übernahmen .....	8
8.1	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich .....	8
8.2	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes .....	9
9	Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen) .....	9
9.1	Verdachtsflächen Alter städtischer Müllplatz und Bau- und Transportunternehmen Bossert .....	9
9.2	Verdachtsfläche Spedition mit Tankanlage Braun .....	9
10	Geruchsimmissionen .....	10
11	Schallimmissionen .....	10
11.1	Straßenverkehr .....	10
11.2	Gewerbelärm .....	10
11.3	Lärmschutzmaßnahmen - Gewerbelärm .....	11
12	Erschließung des Bebauungsplangebietes .....	12
12.1	Äußere Erschließung .....	12
12.2	Innere Erschließung .....	13
13	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange .....	13
13.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption .....	13
13.2	Art der baulichen Nutzung .....	15
13.3	Maß der baulichen Nutzung .....	17
13.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....	18
13.5	Nebenanlagen .....	19
13.6	Garagen und Stellplätze .....	19
14	Verkehrsflächen .....	19
15	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	20
16	Grünflächen .....	21
16.1	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	21
16.2	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	22
17	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange .....	22
17.1	Äußere Gestaltung .....	22
17.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen .....	23

18	Freileitungen .....	23
19	Stellplatzerhöhung .....	23

## 1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 2866 (Teilbereich), 2866/1, 2863/1, 2865 (Teilbereiche der Urtelengasse), 2867, 2870, 2871/1, 2872 (Teilbereich), 2872/1, 2873, 2874, 2877, 2877/1, 2878, 2879, 2882 (Teilbereich), 2883, 2884, 2885, 2885/1, 2886, 2886/2, 2886/3, 2886/4, zwischen der Urtelengasse im Norden, der Geislinger Straße im Osten und der Talstraße im Süden.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des bestehenden Baulinienplans vom 10. März 1958 entlang der Nord-Westseite der Talstraße.

Die Gesamtgröße des Plangebietes Urtelen, Teil 1 beträgt ca. 4,4 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand des städtebaulichen Entwurfs sowie entlang bestehender Straßenzüge und Gebäudeensembles. Die Bestandsgebäude entlang der Talstraße wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die städtebauliche Kubatur in ihrem Bestand zu sichern. Mit Festsetzung entsprechender Gebäudehöhen wird eine Höhenabstufung von einer möglichen Dreigeschossigkeit bei Neubauten (nördlich des Bestands entlang der Talstraße) zu 2-geschossigen Gebäuden (Bestand Talstraße) hin zu Gebäuden mit Einfamilienhauscharakter (südliche Bebauungen) gesichert. Aus diesem Grund ist ebenfalls das Grundstück Talstraße 30, als südlicher Auftakt in das neue Quartier im Geltungsbereich, mit einbezogen.

Südlich der Talstraße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg“, rechtsverbindlich seit 10.05.1957. Die Bestandsgebäude an der Talstraße (2-geschossig) sowie das bereits genehmigte Baugesuch Talstraße 44 (WA 5, 2 – geschossig mit Staffelgeschoss) unterliegen dem rechtsverbindlichen BPlan „Hinter dem Heuberg nördlich der Talstraße“, 30.04.1958 – wie bereits beschrieben werden diese Gebäude im Rahmen der Neuplanung gesichert.

Westlich des Neubaugebiets Urtelen liegt der BPlan „Talstraße-Urtelengasse“, rechtsverbindlich seit dem 20.01.1996. Der Norden wird begrenzt durch den Talgraben, die nicht enthaltenen Flurstücke sollen langfristig einer Renaturierung zugeführt werden.

Darüber hinaus bleibt die bestehende Bebauung entlang der Geislinger Straße / Talstraße unberührt. Die Geislinger Straße weist in südlicher Fortführung, zusammen mit dem umliegenden Gebäudebestand, eine harmonische und stimmige Homogenität auf. Eine Sicherung bzw. Regelung der Bestandsgebäude ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier ist weiterhin § 34 maßgeblich.

## 2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Für die Kernstadt Balingen stehen seit über einem Jahr keine städtischen Neubauplätze mehr zur Verfügung. Die im Neubaugebiet Etselbachstraße im Jahr 2011 ausgewiesenen und im Jahr 2012 erschlossenen 21 Neubaugrundstücke sind vollständig verkauft und das Baugebiet bis auf wenige Plätze vollständig überbaut. Dem gegenüber liegen der Stadt Balingen aktuell über 120 Bewerbungen für einen städtischen Bauplatz in der Kernstadt vor.

Innerhalb der Kernstadt sind derzeit ca. 45 bebaubare, private Grundstücke noch unbebaut. Davon ausgehend, dass statistisch pro Jahr durchschnittlich zwischen 2 % und 3 % der Baulücken in Balingen einer Bebauung zugeführt werden, kann der anstehende Bedarf an Neubauplätzen nicht im Wege der Baulückenschließungen abgedeckt werden. Zur Deckung des unmittelbar anstehenden sowie des mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Ausweisung eines Neubaugebietes somit zwingend erforderlich.

Das zur Ausweisung eines Neubaugebietes beabsichtigte ca. 4,4 ha große Gebiet ,Urtelen, Teil 1' liegt an der Geislinger Straße zwischen der Talstraße und dem Talgraben, in integrierter Lage im Nordwesten der Balingener Kernstadt. Es ist der erste Teilbereich von zwei Bauabschnitten, welcher realisiert werden soll. Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung und Erschließung umrahmt, so dass die Kriterien einer Innenentwicklung gegeben sind bzw. mit der Realisierung einer Wohnbebauung die Lücke innerhalb des Siedlungsgefüges geschlossen werden kann. Die weiteren Flächen sollen dann in einem zweiten Bauabschnitt mit ca. 1,6 ha Größe

entwickelt werden. Flächenerwerbe für den zweiten Teilbereich seitens der Stadt Balingen müssen noch getätigt werden.

Der Großteil der Plangebietsfläche wird derzeit als Pferdekoppel intensiv genutzt und weist, auch aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung, keine relevanten Naturbestandteile auf. So befinden sich weder Bäume noch Sträucher innerhalb dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden und Südosten im Plangebiet befinden sich bestehende Wohnbebauungen entlang der Talstraße sowie der Geislinger Straße, die das Plangebiet prägen. Einige Gebäude entlang der Geislinger Straße weisen einen Mischgebietscharakter auf. Aufgrund einer Neuordnung der Erschließung sind die Grundstücke südöstlich im Plangebiet im Geltungsbereich mit einbezogen. Über die Bestandsbebauung entlang der Talstraße besteht ein Baulinienplan von 1958, welcher im Zuge der Neuordnung und Neuplanung des Baugebietes Urtelen, Teil 1 im nördlichen Teilbereich überplant wird.

Das Baugebiet ‚Urtelen, Teil 1‘ liegt sehr zentral zur Balingener Innenstadt. So ist der Bahnhof und die Balingener Innenstadt fußläufig in ca. 700 m erreichbar. Über das E-Center ist eine Nahversorgung sogar in weniger als 500 m Entfernung vorhanden. Mit der Sichelschule steht eine Gemeinschaftsschule in einer Entfernung von ca. 1.000 m zur Verfügung, ebenso wie der städtische Kindergarten Hermann-Berg. Mit dem westlich angrenzenden Bonland hat das Baugebiet zudem einen unmittelbaren Anschluss an Naherholungsbereiche. Insgesamt können innerhalb des Neubaugebietes Urtelen, Teil 1 ca. 8 Einfamilien-, ca. 3 Doppelhaus- und 9 Reihenhau- bzw. Kettenhausbauplätze sowie ca. 8 Mehrfamilienhausbauplätze angeboten werden. Entlang der Geislinger Straße können ca. 3 Bauplätze für Wohnen und Arbeiten entstehen. Nach der Realisierung des Baugebietes werden ca. 110 zusätzliche Wohneinheiten entstanden sein. Mit der Realisierung des zweiten Bauabschnittes sollen zu gegebener Zeit weitere 17 Einfamilien- und ca. 2 Doppelhausbauplätze sowie ca. 3 Mehrfamilienhausbauplätze angeboten werden.

Die Bebauung der angrenzenden Gebiete setzt sich im südlichen Verlauf der Talstraße aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden zusammen. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei- und dreigeschossiger Bebauung als Höchstgrenze aus. Östlich der Geislinger Straße weisen die bestehenden Bebauungen Mischgebiets- sowie Gewerbegebietscharakter mit entsprechender baulicher Nutzung auf. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten wurde erstellt (siehe Begründung Ziff. 10).

### **3 Bebauungsplanverfahren**

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

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- 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 qm. Der Bebauungsplan Urtelen, Teil 1 umfasst eine Grundfläche von ca. 13.700 qm. Der im räumlichen Zusammenhang befindliche zweite Bauabschnitt Urtelen, Teil 2 umfasst eine Grundfläche von ca. 5.430 qm, so dass in Summe die beiden Baugebiete mit knapp 19.130 qm die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO mit weniger als 20.000 qm nicht überschreiten.

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 wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

#### **4 Regionalplan**

Balingen bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Neckar-Alb, zu dessen Mittelbereich neben Balingen selbst die Städte und Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Geislingen, Hausen am Tann, Ratshausen, Rosenfeld, Schömberg, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg gehören. Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich geplante sowie bestehende Siedlungsflächen (Wohnen und Mischgebiet) aus. Grünzüge und Grünzäsuren liegen nicht vor.

#### **5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Großteil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Teilbereich westlich entlang der Geislinger Straße (Bereich Flst.Nr. 2884) ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Norden weist der FNP für den Teilbereich entlang des Talgrabens Gewerbeflächen aus. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Wohngebiet sowie Mischgebiet festgesetzt. In Fortführung der im FNP dargestellten gemischten Bauflächen entlang der Geislinger Straße (nördlich und südlich im Plangebiet) werden weitere Mischgebietsflächen entlang dieser Straße festgesetzt, so dass ein zusammenhängender, einheitlicher Mischgebietsstreifen entlang dieser Straße entsteht. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel den bereits bestehenden Charakter der Geislinger Straße mit seinen vorhandenen Nutzungsstrukturen innerhalb sowie in der angrenzenden Umgebung fortzuführen und zu sichern. Unter dieser Maßgabe werden auch die im FNP als gewerbliche Flächen dargestellten Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht den bereits bestehenden Nutzungen. Zukünftig ist ebenfalls geplant, die gewerblich genutzten Flächen entlang des Talgrabens zugunsten der Gewässerrandausbildung und Rekultivierung des Talgrabens in diesem Bereich zurückzubauen bzw. aufzugeben. Verlagerungsabsichten seitens des bestehenden Betriebes bestehen bereits.

Der Bebauungsplan ist somit zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen. Im Wege der Berichtigung wird der FNP bezüglich der „Umwandlung“ der Gewerbeflächen sowie Wohnbauflächen entlang der Geislinger Straße in Mischgebietsflächen angepasst.

## 6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Im Südwesten überlagert der Bebauungsplan „Urtelen, Teil 1“ einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Talstraße/ Urtelengasse“ rechtskräftig seit 20.01.1996. Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen einen Verkehrsberuhigten Bereich mit angrenzendem Verkehrsgrün fest. Innerhalb des Verkehrsgrüns ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Balingen belastet. Die bestehenden Leitungen werden im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes in den öffentlichen Straßenraum gelegt. Der vorher als Sackgasse endende Verkehrsberuhigte Bereich wird nun im Bebauungsplan „Urtelen, Teil 1“ als Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Gehweg festgesetzt. Die bestehende Talstraße wird somit an das neue Straßennetz angeschlossen.

Im Süden besteht für die Flurstücke 2866/1 (Teilbereich), 2867, 2870, 2878 (Teilbereich), 2879, 2874, 2871/1, 2877, 2877/1 (Teilbereich) ein Baulinienplan „Hinter dem Heuberg nördlich Talstraße“ rechtskräftig seit 30.04.1958. Dieser setzt für die Bebauung einen 10,75 m tiefen Baustreifen mit Baulinien und Vorgartenzonen zur Talstraße fest. Ebenso sind ein von der Talstraße nach Norden verlaufender Gehweg sowie eine Straße dargestellt. Im Bebauungsplan „Urtelen, Teil 1“ wird die Straße als Straßenverkehrsfläche übernommen und festgesetzt. Der dargestellte Gehweg wird ebenfalls übernommen und festgesetzt. Weiterhin wird jeweils westlich und östlich entlang der südlichen Erschließungsstraßen ein begleitender Gehweg hergestellt und somit eine sichere Verkehrsführung für Fußgänger in und aus dem Plangebiet gewährleistet.

Anstelle von Baulinien wird die Bestandsbebauung über großzügigere Baugrenzen gesichert ohne dabei die städtebauliche Figur einer straßenbegleitenden Bebauung zur Talstraße hin zu verändern. Für das westliche Grundstück Flst.Nr. 2866/1 liegt bereits ein Baugesuch vor, welches die Baulinien geringfügig überschreitet. Mit der Festsetzung neuer Baugrenzen wird dieses Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert. Eine Erweiterung der Bauflächen ist im Bereich der Talstraße notwendig und vertretbar, um die baulichen Anforderungen und Standards an das heutige Bauen erfüllen zu können sowie auch den heutigen Wünschen der Bauherren an das moderne Bauen ausreichend Spielraum gewähren zu können. Die großzügigen Vorgartenzonen bleiben erhalten.

Für die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Bereiche bestehen folgende Bebauungspläne:

- Baulinienplan „Hinter dem Heuberg nördlich Talstraße“ rechtskräftig seit 30.04.1958
- Bebauungsplan „Talstraße/ Urtelengasse“ rechtskräftig seit 20.01.1996
- „Hinter dem Heuberg“ rechtskräftig seit 10.05.1957

Die übrigen angrenzenden Bereiche sind als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen und werden über die im Zusammenhang bebauten Bereiche geprägt.

## 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 Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

## 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).

Das Planungsgebiet ist vollständig von bestehender Wohnbebauung arrondiert, so dass die Kriterien einer Innenentwicklung vorliegen sowie Baulücken geschlossen werden können. Das Planungsgebiet befindet sich in innerörtlicher Lage.

Der Großteil der Plangebietsfläche wird derzeit als Pferdekoppel intensiv genutzt und weist, auch aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung, keine relevanten Naturbestandteile auf. So befinden sich weder gestaltwirksame, relevante Bäume noch Sträucher innerhalb dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bäume und Sträucher finden sich ausschließlich um die landwirtschaftliche Hofanlage sowie entlang der Geislinger Straße sowie zwei Gehölze im Westen entlang der Talstraße 50/1 und 50/2. Im Süden und Südosten des Plangebietes befinden sich bestehende Wohnbebauungen entlang der Talstraße sowie der Geislinger Straße. Einige Gebäude entlang der Geislinger Straße weisen einen Mischgebietscharakter auf.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der vorherrschenden lokalen Grundkonstitution weisen die darin vorkommenden Naturbestandteile bzw. Belange eine ausschließlich mittlere Bedeutung bzw. Empfindlichkeit auf, mit Ausnahme des Gewässerstreifens entlang des Talgrabens, dem eine hohe Empfindlichkeit zuzuweisen ist.

Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung. Sie folgt den übergeordneten Planungen aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan und ist somit begründet. Die Nachfrage nach Wohnraum kann allein über eine städtische Baulückenschließung nicht abgedeckt werden. Das Bebauungsverfahren dient dem Zweck der Innenentwicklung und wirkt einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen und geht in soweit sparsam mit Grund und Boden § 1a Abs. 2 BauGB um.

Eine Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Angaben zum besonderen Artenschutz finden sich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Urtelen, Teil 1.

## 8 Nachrichtliche Übernahmen

### 8.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich

#### Talgraben

Das Gewässer „Talgraben“ durchfließt den nördlichen Geltungsbereich auf einer Länge von ca. 25 m. Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Der Talgraben entwässert in östlicher Richtung in die Eyach. Gewässerbegleitende Gehölze finden sich entlang des Fließgewässers. Die Wasserflächen des Talgrabens (Gewässer-ID: 2.115) sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

#### Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Entlang des Talgrabens finden sich artenschutzrechtlich relevante gewässerbegleitender Gehölzstrukturen. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG) wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Der im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesene Gewässerrandstreifen entlang des Talgrabens beinhaltet den vollumfänglichen und dauerhaften Erhalt der dort vorherrschenden Gehölzstrukturen. Die zum Erhalt vorgesehenen, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor Schädigungen und Verlusten zu schützen.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab 5 m der bestehenden Böschungsoberkante im westlichen Teilbereich bzw. ab 5 m der bestehenden Stützmauer im östlichen Teilbereich.

## 8.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein im Sinne des § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Talgraben-Bach mit Auwaldstreifen W Balingen“ (Biotopnummer: 177194172908). Dieses ist im Plan nachrichtlich übernommen.

## 9 Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)

### 9.1 Verdachtsflächen Alter städtischer Müllplatz und Bau- und Transportunternehmen Bossert

Innerhalb des Bebauungsplanes liegen im Bereich des Talgrabens zwei Bereiche mit Altablagerungen vor. Es handelt sich zum einen um eine ehemalige Hausmülldeponie („Alter, städtischer Müllplatz“ - Stammbblatt Flächen-Nr. 3258), zum anderen um einen Gewerbebetrieb („Bau- und Transportunternehmen Bossert - Stammbblatt Flächen-Nr. 3421) auf dem Gelände.

Eine in den Jahren 2000 respektive 2002 durchgeführte Untersuchung durch das Gutachterbüro: Ingenieurbüro DR. EISELE, Ingenieurgesellschaft, Rottenburg, kommt in ihrem Abschlussbericht zur orientierenden Untersuchung (OU) für den alten städtischen Müllplatz zu folgender Beurteilung:

*„Eine Beeinträchtigung des Oberflächengewässers durch Deponieinhaltsstoffe wurde nicht festgestellt. Der Altlastenverdacht der Altablagerung „alter städtischer Müllplatz“ konnte sowohl in Bezug auf die Gefährdung von Menschen durch Deponiegasemissionen als auch im Hinblick auf einen Austrag von Deponieinhaltsstoffen in das Fließgewässer ausgeräumt werden. Aufgrund der lokal vorhandenen, sehr starken Schädigung der Verdolung besteht jedoch die Gefahr einer Verkläuterung der Verrohrung mit einer nachfolgenden Flutung des Ablagerungskörpers und hiermit verbundenen Schadstoffmobilisationen. Es wurde daher vorgeschlagen, die Altablagerungen bezüglich der Verdolung mit „S“ (Sanierung) zu bewerten.*

*Bei der Priorisierung des Wirkungspfades Boden-Oberflächengewässer ergab sich nach „XUMA“ ein prioritätssetzendes Risiko  $R_{PS}$  von 4,5.*

*Bei einer etwaigen Umnutzung der Fläche ist eine Neubewertung unter Berücksichtigung der Nutzungsabsichten (vgl. BBodSchG, März 1999 (2)) durchzuführen. Bei Erdbewegungen muss mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial gerechnet werden, das ggf. von einem Sachverständigen begutachtet werden muss.“*

(Auszug aus dem Abschlussbericht OU (zur orientierenden Untersuchung) vom 19.08.2002, DR. EISELE, Ingenieurgesellschaft, Rottenburg).

Der Altlastenverdacht im Hinblick auf Deponiegasemissionen als auch im Hinblick auf einen Austrag von Deponieinhaltsstoffen in das Fließgewässer konnte ausgeräumt werden.

Handlungsbedarf besteht lt. o.a. Gutachten DR. EISELE somit ausschließlich für die Sanierung der Verdolung sowie im Falle einer Umnutzung der Areale durch die vorherige fachgutachterliche Untersuchung von Bodenmaterial im Falle von Erdbewegungen.

Der Altlastenverdachtsfall zum Bau- und Transportunternehmen Bossert befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches auf der gleichen Wirkfläche wie der alte städtische Müllplatz.

Die Beurteilung des Gutachterbüros ist in der Folge damit auch auf die Fläche des Bau- und Transportunternehmens übertragbar.

### 9.2 Verdachtsfläche Spedition mit Tankanlage Braun

In der Talstraße 30 befand sich von 1962 bis 1993 eine Spedition, die von 1963 bis 1972 eine oberirdische EV-Tankstelle betrieb. Der Tank hatte ein Fassungsvermögen von 1.500 l und befand sich wohl in einer Betonwanne, die sich direkt neben einer Abschmierrampe befindet. Die Abschmierrampe ist nach wie vor vorhanden. Eine gewerbliche Nutzung des Objekts wird nicht mehr ausgeübt. Aufgrund des Xuma-Bewertungsergebnis ( $R_{PS}=1,9$ ) wird, die Fläche als B-Fall (Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

## 10 Geruchsmissionen

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Firmengelände eines nach Nr. 8.10.1.1 (Verfahrensart G, Anlage gemäß Art. 10 der RL 2012/75/EU) immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebs, welcher Altöle und Emulsionen zwischenlagert und zwei Vakuumverdampferanlagen betreibt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich an der Geislinger Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung sowie einer Legehennenhaltung in geringem Umfang. Weitere geruchsrelevante Betriebe befinden sich nicht in der Umgebung.

Basierend auf bereits vorhandenen Geruchsmissionsprognosen bezüglich des immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebs im Nordwesten, sowie einer vorliegenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Geruchsmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes mit Pferdehaltung sowie Legehennenhaltung, wurde durch das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH, Karlsruhe eine Beurteilung der Gesamtgeruchssituation auf das Plangebiet erstellt. Es wurde geprüft, ob die zulässigen Beurteilungswerte gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) im Plangebiet eingehalten werden. Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergab, dass keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes bestehen und die Richtwerte eingehalten werden. Es ist unter Umständen damit zu rechnen, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die auf die Geruchsemissionen des Betriebes Buster zurückzuführen sind, innerhalb des Bebauungsplangebietes höher sein können als im Gutachten der IMA ausgewiesen. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels der GIRL ist jedoch wenig wahrscheinlich.

Siehe hierzu Gutachten: „B-Plan „Urtelen“ Balingen, Beurteilung der Geruchssituation, Bericht Nr. M129341/01 vom Ingenieurbüro Müller-BBM, Karlsruhe, Stand: 09.02.2017.

## 11 Schallmissionen

### 11.1 Straßenverkehr

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallmissionen aufgrund des Verkehrs der Geislinger Straße auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom Dezember 2016 vor.

Das Verkehrsaufkommen der Geislinger Straße lässt in den Zeitbereichen tags und nachts keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerts für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) an der geplanten Bebauung erwarten. Aus den Ergebnissen des Verkehrslärms leitet sich keine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109- Schallschutz im Hochbau ab.

### 11.2 Gewerbelärm

Das Plangebiet beinhaltet und grenzt im Norden-Nordosten an Gewerbegrundstücke sowie Nord-Nordöstlich an ein Mischgebiet. Dieses ist im rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche bzw. als Mischbaufläche dargestellt. Weiterreichende planungsrechtliche Festsetzungen bzw. ein Bebauungsplan zu den angrenzenden gewerblichen Flächen bestehen zurzeit nicht.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom Dezember 2016 vor.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen auf das Planungsgebiet ermittelt. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Firma Mehrer, deren Betriebsgelände sich östlich der Geislinger Straße befindet und die Firma Buster, die nördlich des geplanten Baugebiets liegt. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten sind keine relevanten Lärmeinwirkungen durch andere Gewerbebetriebe und keine Aufsummierung der Lärmeinwirkungen der betrachteten Betriebe im Plangebiet zu erwarten.

*Firma Mehrer*

Im Osten befindet sich ein Betrieb, der sich auf die Herstellung von Kompressoren spezialisiert hat. Zu den betrieblichen Tätigkeiten gehören im Wesentlichen, die Herstellung von Bauteilen mit Dreh- und Fräsmaschinen sowie die Montage der Anlagen. Die Fertigung der Kompressoren findet ausschließlich in den Betriebsgebäuden statt. Die Andienung erfolgt ausschließlich tagsüber per LKW im überdachten Innenhof. Etwa 120 Personen sind im Betrieb beschäftigt, davon 35 in der Produktion.

Zur Ermittlung der spezifischen Geräusche des Betriebs wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 20. Oktober 2015 orientierende Schallpegelmessungen durchgeführt. Von besonderer Bedeutung für das geplante Wohngebiet sind dabei die Geräusche von Kühl- und Lüftungsanlagen, die auch im Zeitbereich nachts betrieben werden. Hierzu gehört die Kühlanlage für den Bereich Versuch. Die dem Innenhof zugeordnete Kühlanlage verursacht einen Mittelungspegel von 65 dB(A) in einem Abstand von 23 m. Der Bereich Versuch ist vollständig nach außen abgeschirmt, so dass der Raum nicht als Lärmquelle in Erscheinung tritt. Eine weitere Abluftanlage befindet sich an der Westseite der Fertigungshalle. Diese Anlage wird zwischen 5.00 und 22.00 Uhr betrieben. Weitere Schallquellen ergeben sich aus den Fahrzeugbewegungen der Freiflächen des Betriebes (LKW-, Rangierverkehr, Parkierungsverkehr der Mitarbeiter).

Folgende Ergebnisse resultieren aus dem Gutachten:

- Die Lärmeinwirkungen durch die Schallabstrahlung des Betriebshofs und des Parkplatzes liefern im Zeitbereich tags Pegelwerte, die den Immissionsrichtwert für Mischgebiete an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden überaus deutlich unterschreiten.
- Überschreitungen der Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen (maximal 85 dB(A) tags) sind nicht zu befürchten.
- Im Zeitbereich nachts beschränken sich die betrieblichen Tätigkeiten auf den Betrieb der Kühlanlage und das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten.
- Der Betrieb der **Kühlanlage** führt ohne Lärmschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude Haus C zu **Richtwertüberschreitungen im Zeitbereich nachts**.

*Firma Buster*

Im Norden grenzt das Firmengelände eines nach Nr. 8.10.1.1 (Verfahrensart G, Anlage gemäß Art. 10 der RL 2012/75/EU) immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebs, an das Plangebiet an. Die Firma betreibt Anlagen zur Aufbereitung und Verdampfung von Öl-Wasser-Gemischen und Emulsionen. Anlieferungen sowie Abholungen erfolgen tagsüber per LKW. Einmal in der Woche erfolgt ein Containerwechsel tagsüber. An der Südseite des Betriebes ist eine Kühlanlage angebracht. Die Kühlanlage verursacht einen Mittelungspegel von 63 dB(A) in einem Abstand von 7 m.

Folgende Ergebnisse resultieren aus dem Gutachten:

- Die Lärmeinwirkungen durch die Schallabstrahlung des Betriebshofs, der Zufahrt und der Kühlanlage liefern tags Pegelwerte, die den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden unterschreiten.
- Der Betrieb der **Kühlanlage** führt ohne Lärmschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude Haus 4A zu **deutlichen Richtwertüberschreitungen im Zeitbereich nachts**

**11.3 Lärmschutzmaßnahmen - Gewerbelärm**

Bei der Firma Mehrer sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im geplanten Mischgebiet durch die Kühlung im Zeitbereich nachts zu befürchten. Auch bei der Firma Buster sind

Überschreitungen des Immissionsrichtwertes durch die Kühlanlage im Zeitbereich nachts an der geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet zu befürchten.

Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung der Kühlungsanlage der Firma Mehrer kommt die Installation von Anlagen mit geringeren Lärmemissionen in Betracht. Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen sollte laut Gutachten eine neue Anlage einen um mindestens 8 dB(A) geringeren Schalleistungspegel als die installierte Anlage aufweisen. Unter Beachtung dieser Lärmschutzmaßnahme an der Kühlung der Firma Mehrer ist auch von der Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete bei der Überlagerung mit den Lärmeinwirkungen des Parkplatzes auszugehen.

Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung der (nach Herstellerangaben „lauten“) Kühlanlage der Firma Buster kommt laut Gutachten die Installation einer Anlage mit geringeren Lärmemissionen in Betracht. Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen sollte die neue Anlage einen um mindestens 10 dB(A) geringeren Schalleistungspegel als die installierte Anlage aufweisen. Die momentanen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Kühlungsanlagen können demnach durch Installation neuer Anlagen mit geringeren Lärmemissionen geregelt werden, so dass die Werte an den bestimmten Immissionsorten eingehalten werden.

Die bestehenden Lärmkonflikte werden über städtebauliche Verträge im Einvernehmen zwischen den Betriebsinhabern und der Stadt Balingen gelöst. Die Stadt Balingen wird vor Baubeginn die Installation neuer Anlagen gemäß Lärmgutachten mit geringeren Lärmemissionen in Abstimmung mit den Betrieben veranlassen, sowie die Kosten für diese übernehmen. Ebenso wird die Einhaltung der Richtwerte auch für die Zukunft vertraglich gesichert. Die Verträge werden bis Satzungsbeschluss vorliegen, damit ist ausreichend gesichert, die Bebauungsplanfestsetzung umzusetzen.

Zudem denkt die Firma Buster längerfristig über eine Betriebsverlagerung nach, da der Standort für die Firma, vor allem im Hinblick auf die verkehrstechnische Anbindung, sich als eher ungünstig darstellt. Die Firma sucht bereits seit geraumer Zeit nach einem geeigneten Standort. Dieser könnte ihr im, gerade in der Planung befindlichen, Gewerbegebiet Steinenbühl angeboten werden.

Zukünftig plant die Stadt Balingen die gewerblich genutzten Flächen (Flurstück 2889- nach Verlagerung des Betriebes Firma Buster) entlang des Talgrabens zugunsten der Gewässerrandausbildung und Rekultivierung des Talgrabens in diesem Teilbereich zurückzubauen bzw. aufzugeben. Mit dieser Zielstellung werden bestehende Lärmkonflikte dauerhaft ausgeschlossen werden.

## **12 Erschließung des Bebauungsplangebietes**

### **12.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Geislinger Straße sowie die Talstraße an das innerstädtische und überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Der Ausbaustandard und die Verkehrsbelastung dieser Straßen sind für die Erschließung des Baugebietes ausreichend dimensioniert.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg – Urtelengasse, über welchen die angrenzenden Ackerflächen erschlossen werden. Dieser Weg bleibt weiterhin bestehend und wird im Bebauungsplan als Fuß-, Rad- sowie Landwirtschaftlicher Weg gesichert.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Gebiet erfolgt für Neubauten im Trennsystem. Die Bestandsgebäude Talstraße Nr. 30, 32, 34, 36, 38, 40 und 42 entwässern weiterhin über den bestehenden Mischwasserkanal in der Talstraße. Die bestehenden Gebäude Geislinger Straße Nr. 89 und 99 sind an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die bereits bestehenden Gebäude Geislinger Straße Nr. 75/2, 75/1, 77 werden an einen geplanten Mischwasserkanal angeschlossen (Richtung Geislinger Straße). Da der Bebauungsplan in zwei Bauabschnitten realisiert wird, werden die westlich gelegenen Grundstücke entlang der Talstraße über den bestehenden Mischwasserkanal in der Talstraße entwässert.

Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für die zusätzliche Einleitung des Abwassers ausreichend dimensioniert.

## **12.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über drei Erschließungsstraßen entlang der Geislinger Straße sowie über zwei Erschließungsstraßen entlang der Talstraße. Entlang der Geislinger Straße bestehen bereits zwei Zufahrten in das Plangebiet, welche als Stiche enden. Die südliche Zufahrt von der Geislinger Straße aus, ist eine private Zufahrtsstraße, welche momentan über Baulasten gesichert ist. Diese wird nun im Zuge des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg ausgewiesen. Sie endet weiterhin als Stich bzw. Sackgasse. Hiermit wird eine geordnete Erschließung der bereits bestehenden Bebauung gesichert. Die nördliche Zufahrtsstraße von der Geislinger Straße aus, wird als Sammelstraße in das innere Erschließungssystem des Plangebietes weitergeführt. Durch eine weitere dritte Zufahrtsstraße von der Geislinger Straße aus, werden die geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Geislinger Straße erschlossen sowie auch weitere Grundstücke im Plangebiet. So wird ein flächensparendes und wirtschaftliches Erschließungsnetz ermöglicht.

Die bereits bestehende Erschließungsstraße (Nordwest-Stich Talstraße), welche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Talstraße/ Urtelegasse“ als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, wird nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und als Ringstraße in das innere Erschließungssystem eingebunden (siehe Begründung Ziff. 6 zweiter Absatz).

Der bestehende landwirtschaftliche Weg „Urtelegasse“ wird als solcher gesichert. Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist über eine ca. 8 m breite Zufahrt im Norden gesichert. Eine weitere Zufahrt befindet sich östlich über die Talstraße, außerhalb des Planungsgebietes.

Das innere Erschließungsnetz ermöglicht somit eine adäquate Erschließung aller Grundstücke.

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

### **13.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des Plangebietes als attraktiven Wohnstandort sowie in Fortführung der bestehenden Mischnutzungen entlang der Geislinger Straße diese in Form eines Mischgebiets gesichert und ermöglicht werden.

Basis des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Konzeption des Planungsbüros Lehen 3, Stuttgart, welche seitens der Stadt (Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der städtischen Liegenschaftsabteilung) in Teilen überarbeitet wurde, um speziell die Erfahrungen aus der Baulandvermarktung und Realisierung von Baugebieten der letzten Jahre in Balingen einfließen zu lassen.

Der städtebauliche Entwurf sieht zwei Hupterschließungen von der Geislinger Straße vor, welche in einen kleinen Quartiersplatz mit Aufenthaltsfunktionen einmünden. Von diesen zweigen jeweils die weiteren nach Südwesten verlaufenden Hupterschließungsstraßen ab, die letztlich in die Talstraße einmünden. Von den Hupterschließungsstraßen zweigen die zur Grundstückerschließung vorgesehenen Anwohnerstraßen ab, die ansonsten vom Fahrverkehr weitgehend freigehalten, den Anwohnern als halböffentliche Nachbarschaftszonen zu Aufenthaltszwecken und den Kindern zum Spielen dienen sollen.

Innerhalb der genannten Hupterschließungsstraßen sollen großzügige Parkierungsflächen, gegliedert mit Baumstandorten angelegt werden, um die Anliegerstraßen von Parkierungen freihalten zu können.

An die Talstraße soll das Baugebiet ergänzend über einen eigenständigen Fußweg angebunden werden, um die angestrebten Verflechtungen mit dem, derzeit in einem Generationenumbruch befindlichen Baugebiet um die Talstraße, Karpfenstraße und Bodmanstraße zu unterstützen und speziell für Kinder die Durchlässigkeit zu verbessern.

Auf Wunsch der Anwohner Geislinger Straße 75/1 bis 77 ist geplant, im Rahmen der Erschließung die dort bisher bestehende private Anbindung durch eine öffentliche Erschließung zu ersetzen.

Um innerhalb des Wohngebietes eine breite Palette an möglichen Wohnformen zu bieten bzw. um auf den aktuellen Wohnbedarf einzugehen, sollen neben freistehenden Einfamilienhausbauplätzen auch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhausbauplätze angeboten werden. Die Konzeption sieht dabei vor, direkt an der Geislinger Straße, unter Berücksichtigung der in diesem Bereich bestehenden Bebauung ein Mischgebiet zu entwickeln. In Übereinstimmung mit dem Märkte- und Zentrenkonzept würden sich hier im Erdgeschoss zur Platzbelebung und als Trittstein zum Quartier Nahversorgungsnutzungen, gewerbliche Einheiten/ Dienstleistungen sowie Büronutzungen im Erdgeschoss anbieten.

Weitere Geschossbauten in Form von Mehrfamilienhausbauplätzen sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) sollen direkt am neuen Quartiersplatz angelegt werden, um diesen als „neue Mitte“ auch städtebaulich zu betonen und eine „Verdichtung“ und Belebung im Platzbereich zu schaffen. Weitere Mehrfamilienhausbauplätze sind an der Talstraße zur Vervollständigung der dortigen Mehrfamilienhausbebauung geplant. Die Anordnung von Mehrfamilienhausbauplätzen, verteilt innerhalb des Baugebietes, soll zu einer verträglichen Durchmischung der Wohnformen und Kubaturen sorgen und zugleich sicherstellen, dass in jedem der voraussichtlich unterschiedlichen Erschließungsabschnitte alle Wohnformen angeboten werden können.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll an den in Balingen in den letzten Jahren üblichen Haustypen aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossige Gebäude mit geringerer Gebäudetiefe und flacheren Dachneigungen festgehalten werden, da diese der überwiegenden Nachfrage gerecht werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen mit einer bis zu 3-geschossigen Bauweise ermöglicht werden. Als Dachformen sind Sattel- sowie, Pult- und Flachdächer vorgesehen, um den Bauplatzinteressenten eine breite Gestaltungspalette zu bieten.

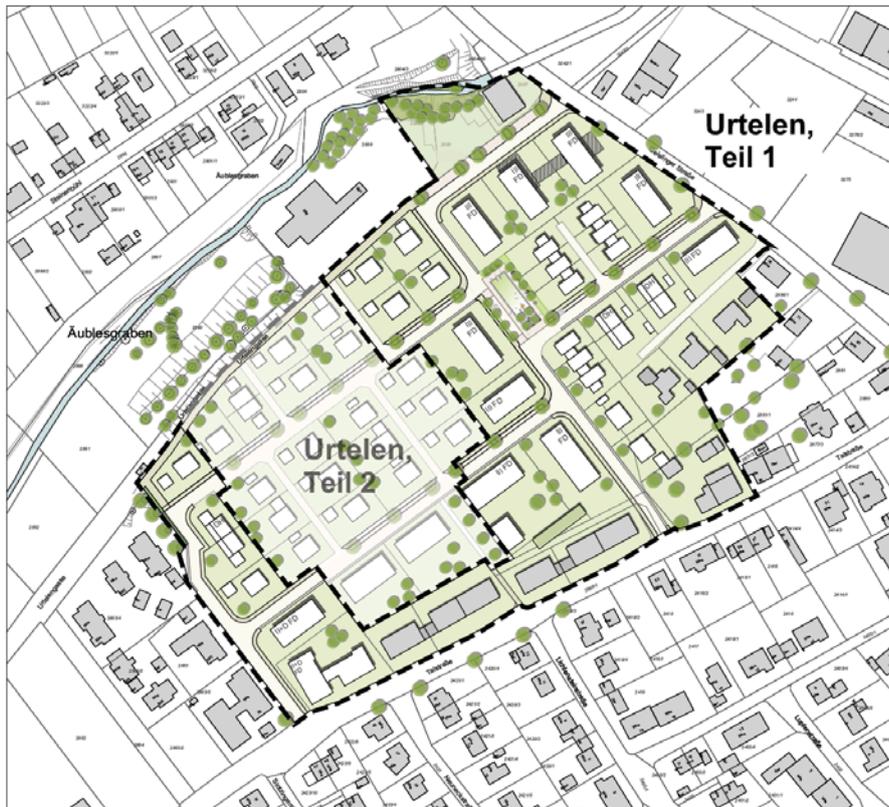


Abbildung 1: Baugebiet Urteilen, Teil 1 (ca. 4,4 ha), Urteilen, Teil 2 (ca. 1,6 ha)

geplante Bebauung des Gebietes mit Einfamilien-, Doppelhäusern, Kettenhäusern und Geschossbauten

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Dabei soll der Charakter der angrenzenden Bebauung im vorgesehenen Bebauungsplan seine Fortsetzung finden.

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

### 13.2 Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Teilbereich westlich entlang der Geislinger Straße (Bereich Flst.Nr. 2884) ist als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Nördlich entlang der Geislinger Straße ist eine gewerbliche Fläche dargestellt.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Wohngebiet sowie Mischgebiet festgesetzt. In Fortführung der im FNP dargestellten gemischten Bauflächen entlang der Geislinger Straße (nordöstlich/ östlich im Plangebiet) werden weitere Mischgebietsflächen entlang dieser Straße festgesetzt, so dass ein zusammenhängender, einheitlicher Mischgebietsstreifen entlang dieser Straße entsteht. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel den bereits bestehenden Charakter der Geislinger Straße mit seinen vorhandenen Nutzungsstrukturen innerhalb sowie in der angrenzenden Umgebung fortzuführen und zu sichern. Unter dieser Maßgabe werden auch die im FNP als gewerbliche Flächen dargestellten Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht den bereits bestehenden Nutzungen. Zukünftig ist ebenfalls geplant die gewerblich genutzten Flächen entlang des Talgrabens zugunsten der Gewässerrandausbildung und Rekultivierung des Talgrabens in diesem Bereich zurückzubauen bzw. aufzugeben. Verlagerungsabsichten seitens des bestehenden Betriebes bestehen bereits.

Der Bebauungsplan ist somit zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen. Im Wege der Berichtigung wird der FNP bezüglich der „Umwandlung“ der Gewerbeflächen sowie Wohnbauflächen entlang der Geislinger Straße in Mischgebietsflächen angepasst.

### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionierendem Wohnquartier bei. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgabe, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

### Mischgebiet

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie unter Berücksichtigung der bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung der Grundstücke entlang der Geislinger Straße werden die Grundstücke entlang der Geislinger Straße gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Diese Art der Kombination von Wohnen und Arbeiten entspricht ebenso den Strukturen der angrenzenden Quartiere westlich und östlich entlang der Geislinger Straße.

Das Mischgebiet soll zukünftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, eingeschränkter Einzelhandel nur für nicht zentrenrelevante Sortimente, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im gesamten Plangebiet sind in Anwendung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Einzelhandelsbetriebe für bestimmte Branchen und Sortimente zulässig. So sind nicht zentrenrelevante Sortimente laut Festsetzung zulässig. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich entlang der bereits bestehenden Mischstruktur der Geislinger Straße integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionierendem Quartier bei. Somit sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, welche die Einzelhandelszentralität der Innenstadt und der Ortsteile schwächen könnten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige innerstädtische Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind daher ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen 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 mit der Wohnnutzung als wichtigem Quartiersbaustein nur schwer vereinbaren lassen.

Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten einschließlich der normalerweise im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten bergen vielfältiges Störpotential, vor allem im Hinblick auf lange Öffnungszeiten und sind mit Wohnnutzung grundsätzlich unverträglich (z.B. Spielhallen). Darüber hinaus sind gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettannahmestellen mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden.

### 13.3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO für Mischgebiete, sichert eine Durchgrünung in diesen Bereichen und entspricht dem Bestand im Planungsgebiet sowie der umliegenden Bebauungen. 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 (hin zum Talgraben) und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze, wird im Allgemeinen Wohngebiet, die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Mit den festgesetzten 0,4 wird ebenso der Bestand (Geschosswohnungsbau) entlang der Talstraße gesichert. Die festgesetzte GRZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Im WA 3 darf die GRZ bei Mittelgebäuden von Hausgruppen bis 0,6 überschritten werden, um auf den teilweise sehr kleinen Mittelgrundstücken ebenfalls eine adäquate Bebauung zu ermöglichen, die mit einer GRZ von 0,4 nicht erreicht werden kann. Mit der Festsetzung von Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

#### Höhenlage der Festsetzung der baulichen Anlagen (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet zu erzielen ü.NN. festgesetzt. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude ist ein gewisser Höhenspielraum für die Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 30 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das hängige 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

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung und des Bestandes unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen für Flach-, Pultdächer und Satteldächer ermöglichen es, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen zwischen den einzelnen Baufeldern entlang der bestehenden Bebauungen entlang der Talstraße, der Geislinger Straße sowie im Bereich des geplanten Quartiersplatzes und den inneren Baufeldern entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien (siehe auch Begründung Ziff. 13.1 städtebauliche Konzeption).

Entlang der Geislinger Straße sowie im Bereich, der Umgebung des Quartiersplatzes ist eine maximal 3-geschossige Bebauung (WA 4, MI 2) vorgesehen, welche den Auftakt von der Geis-

linger Straße her kommend ins neue Quartier darstellen sowie im inneren den Quartiersplatz als Aufenthaltsbereich und „Mitte“ des Quartieres formulieren. Die höhere Geschossigkeit entlang der äußeren Erschließungsstraße (Geislinger Straße) bildet eine städtebauliche Raumkante zu dieser und fasst somit den Straßenraum. Durch diese Raumbildung werden gleichzeitig positive Effekte eines Schallschutzes zum anschließenden Wohngebiet gegenüber der Haupteerschließungsstraße erzielt. Entlang der Talstraße wird entsprechend dem Bestand eine 2 – geschossige Bebauung festgesetzt (WA1, WA5).

Innerhalb des Quartieres (WA2, WA3) sowie zum Talgraben hin (MI1), erfolgt eine Höhenabstufung. In den nördlichen, inneren sowie östlichen, zum Bestand anschließenden, Baugebietsflächen (WA 2) sind bis 1,5-geschossige Gebäude mit Satteldach möglich. 2-geschossige Gebäude sind ebenso möglich, wenn die Gebäude eine bestimmte Gebäudetiefe nicht überschreiten (festgesetzte Haustypen im WA 2). Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem 2-geschossigen Bauen im Raum Balingen nachgekommen. Des Weiteren werden mit den Höhenfestsetzungen im östlichen Plangebiet (WA 2) entlang des festgesetzten Verkehrsberuhigten Bereiches Geislinger Straße die Bestandsgebäude gesichert. Im WA 1 werden mit den Höhenfestsetzungen ebenfalls die bestehenden Gebäude entlang der Talstraße in ihrem Bestand gesichert.

Der festgesetzte Haustyp 3 im WA 3, in welchem nur Hausgruppen zulässig sein sollen, regelt die maximale Gebäudetiefe (-breite). Dies sichert ein einheitliches städtebauliches Gesamterscheinungsbild zum Platzbereich hin. In Höhenstaffelung zum Bestand hin sind hier 2-geschossige Bauten mit einem Staffeldachgeschoss möglich.

Der festgesetzte Haustyp 5 im MI 1 orientiert sich am Bestand. Dieser soll in seiner Kubatur und Dachgestaltung weiterhin möglich sein. Er orientiert sich an den neu geplanten Bereich (MI2) entlang der Geislinger Straße. Städtebaulich ist an diesem Standort aber auch eine Bebauung denkbar, die sich an dem typische Satteldach orientiert, welcher sich südlich entlang der Geislinger Straße fortführt, daher soll mit dem in seiner Höhe reglementierten Haustyp 4 ebenso eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldach möglich sein.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe GH1 (Wandhöhe) für Satteldächer, Flachdächer bzw. Pultdächer festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Die maximale Gebäudehöhe GH2 (Firsthöhe, max. Höhe der baulichen Anlage) ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

#### *Geschossflächenzahl GFZ*

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,0 und 1,1 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. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung 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 qualitätvolles Umfeld zu ermöglichen.

### **13.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Im gesamten Plangebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgelegt. Damit wird eine lockere Bebauung innerhalb des Quartieres sowie zum angrenzenden Bestandsquartier sichergestellt. Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig. Dies sichert eine lockere Bebauung des Plangebietes in diesen Bereichen, orientiert sich am Bestand und deckt die Nachfrage nach

dieser Bautypologie. Im WA 3 sind nur Hausgruppen zulässig. In diesem Quartiersbereich sollen verdichtete Wohnformen zum möglichen Geschosswohnungsbau im Übergang zur Einfamilien- und Doppelhausbebauung angeboten werden. Hierbei erfolgt eine „Dichteabstufung“ Richtung Süden zur lockeren Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bildet die Flächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude in linearen „Baufenster“ ab und umfasst im südlichen und südöstlichen Geltungsbereich den Gebäudebestand. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen durch Baugrenzen klar definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen gibt zum Einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten und sichert zum Anderen den Bestand.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Pfeilkreuze in der Plandarstellung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude werden parallel zu den Baugrenzen angeordnet. Dies sichert das städtebauliche Konzept klarer Raumkanten zu den jeweiligen Straßenräumen. Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die Längsachse der Gebäude. Bei Gebäuden mit Satteldach ist die Längsachse mit der Firstrichtung identisch. Bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdach, ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander.

### **13.5 Nebenanlagen**

Mit der Beschränkung, dass Nebengebäude nicht in Vorgartenflächen zulässig sind, werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Dies sichert eine adäquate Nutzerfreundlichkeit im Hinblick auf Abstellanlagen und ebenerdige Zugänglichkeiten zu diesen (sofern diese nicht schon selbst im Gebäude untergebracht werden) und reglementiert gleichzeitig die Überbauung der Freiflächen zur Sicherung einer Durchgrünung des Quartieres.

### **13.6 Garagen und Stellplätze**

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorbereiche bzw. Gartenzone (Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude) hineinragende Stellplatzbauten (Garagen) zu stören, werden diese nur innerhalb der Baufenster bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Um den anfallenden Stellplatzbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie im Mischgebiet auch unterirdisch decken zu können und die Freibereiche als Aufenthaltsflächen nutzen zu können, sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

Offene Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird.

## **14 Verkehrsflächen**

### Straßenverkehrsflächen, Flächen mit besonderer Zweckbestimmung

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert (siehe Begründung Ziff. 12 Erschließung des Plangebietes). Dabei werden die Haupteerschließungsstraßen als Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Gehweg und Sicherheitsstreifen sowie die Wohnwege, Fußwege, Fuß- und Radwege sowie Landwirtschaftliche Wege als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter festgesetzt. Der östlich im Plangebiet als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Stich

Geislinger Straße, welcher die Bestandsgebäude erschließt, ist eine private Zufahrtsstraße, welche momentan über Baulasten gesichert ist. Diese wird im Zuge des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg ausgewiesen. Sie endet weiterhin als Stich bzw. Sackgasse. Hiermit wird eine geordnete Erschließung der bereits bestehenden Bebauung gesichert.

Die bereits bestehende Stichstraße (Talstraße) im Westen des Plangebietes wird in das neue Erschließungssystem integriert und im Ringschluss fortgeführt. Die Straße bzw. die Fahrbahnflächen werden als solche in ihrem Bestand nicht geändert und so belassen. Östlich der Straßenflächen wird jedoch ein Gehweg geführt werden.

Die Erschließungsflächen des Quartiersplatzes werden als Flächen mit besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz festgesetzt. In Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche – Grünanlage Quartiersplatz, wird eine zentrale Platzfläche für das Quartier geschaffen. Motorisierter Verkehr ist auf der östlichen Platzfläche nicht vorgesehen, um eine hohe Aufenthaltsqualität mit Frei- und Spielflächen zu ermöglichen.

Im Norden verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg – Urtelegasse. Dieser erschließt die angrenzenden Ackerflächen. Die Teilbereiche des im Geltungsbereich befindlichen Weges werden im Bebauungsplan als Landwirtschaftlicher Weg weiterhin gesichert. Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist über eine ca. 8 m breite Zufahrt im nördlichen Teil möglich. Ebenso wird der Weg in Hinblick auf eine angrenzende Wohnbebauung als Fuß- und Radweg festgesetzt und vernetzt das neue Wohnquartier sowie auch die bestehende Bebauung mit dem Natur- und Erholungsraum des Talgrabens.

#### 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 betroffenen 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.

#### Straßenverkehrsgrünflächen

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen. Sie dienen der Gliederung und Durchgrünung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum.

#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Damit der Quartiersplatz als solcher genutzt werden kann sind Ein- und Ausfahrten im nördlichen Teilbereich des Platzes nicht erwünscht und ausgeschlossen. In diesem Bereich sind Baumpflanzungen sowie Aufenthaltsflächen für die Bewohner vorgesehen. Ein Zufahren auf die angrenzenden Grundstücke erfolgt über den Verkehrsberuhigten Bereich. Weitere Zufahrtsverbote werden mit dem Ziel festgesetzt die Ein- und Ausfahrten im Bereich der Erschließungsstraßen so anzuordnen, dass Zufahrten zum Einen von den Wohnstraßen her erfolgen und zum Anderen die Sammelstraßen von Zufahrten weitestgehend frei bleiben.

Ein weiteres Zufahrtsverbot besteht östlich der festgesetzten Grünfläche ÖG2 für eine Randeingrünung gegenüber dem Bestand und dem Fußweg Richtung Naturraum des Talgrabens. Zur Sicherung der Grünfläche darf diese nicht überfahren werden.

### **15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Zur Sicherung der Ableitung des Oberflächenwassers für Teilbereiche des Wohn- und Mischgebietes wird ein Leitungsrecht Lr für einen Regenwasserkanal auf den privaten Grundstücken zugunsten der Stadt Balingen festgesetzt. Um die Entwässerung des Oberflächenwassers Richtung Talgraben zu ermöglichen ist in diesem Bereich ein Leitungsrecht erforderlich. Die betreffende Fläche muss ebenfalls auch für etwaige Wartungs- und Unterhaltsarbeiten begangen bzw. befahren werden können.

Für die im Bebauungsplan mit Lr zu belastende Fläche auf den Flurstücken 2888 und 2888/1 ist bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt. Das Leitungsrecht ist damit ausreichend gesichert, die Bebauungsplanfestsetzung umzusetzen.

## **16 Grünflächen und Quartiersplatz**

Der Quartiersplatz soll als „Zentrale Mitte“ Aufenthaltsflächen sowie Spielflächen für die Bewohner bereitstellen. Er dient der Begegnung und dem Austausch für Jung und Alt in einem Wohnumfeld. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Grünanlage Quartiersplatz ÖG1 dient somit vorrangig der Sicherstellung der Erholungsfunktion und Durchgrünung. Der Quartiersplatz als „Grüne Mitte“ lädt zum Reden, Spielen und Verweilen ein.

Im westlichen Plangebiet wird Richtung Talgraben eine schmale öffentliche Grünfläche ÖG2 mit einer geschlossenen, durchgehenden Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Diese Grünfläche dient zum Einen der Randeingrünung und vermittelt zum Anderen optisch als „Grüne Linie/ Wand“ die fußläufige Anbindung Richtung Grün- bzw. Naturraum Talgraben nördlich aus dem Plangebiet. In Verbindung mit der dort zu pflanzenden durchgängig, geschlossene Hecke ist die Fläche gleichzeitig Gestaltungselement und funktionale Trennung zwischen dem bestehenden Hofraum westlich und der neu geplanten Erschließung (Straße sowie Fußweg Richtung Naturraum Talgraben). Sie übernimmt somit gestalterische sowie ökologische Funktionen.

### **16.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten (Pfg1-5) dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätsvollen Gestaltung der Straßen-, Frei- und Grünräume im Quartier. Ebenso erfüllen sie ökologische Funktionen. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das neue Quartier harmonisch in das bestehende Stadtbild einzubinden. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter des Gebietes gesichert werden.

Die vorgegebenen Baumstandorte erfüllen im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktionen. Daher sind der jeweilige Standort und die jeweils ausgewiesene Anzahl wie im Plan bzw. in den Plänen zu realisieren. Die dargestellten Standorte der Bäume sind im Verlauf der Ausführungsplanung zu konkretisieren - möglicherweise kann es hier zu begründeten Abweichungen in Folge von Leitungsverlegungen bzw. der anschließenden Freianlagenplanung kommen.

Das Pflanzgebot Pfg4 auf der öffentlichen Grünfläche ÖG2 dient zum Einen der Randeingrünung und vermittelt zum Anderen optisch als „Grüne Linie/ Wand“ die fußläufige Anbindung Richtung Grün- bzw. Naturraum Talgraben aus dem Plangebiet. Die durchgängige, geschlossene Heckenpflanzung ist somit gleichzeitig Gestaltungselement und funktionale Trennung zwischen dem bestehenden Hofraum westlich und der neu geplanten Erschließung (Straße sowie Fußweg Richtung Naturraum Talgraben). Zur Sicherung des Pflanzgebotes ist ein Überfahren sowie auch betreten der Fläche ausgeschlossen.

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

Die Festsetzungen zur Pflanzbindung dienen dem Erhalt der bestehenden Vegetation entlang des Talgrabens.

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

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze in wasser-durchlässiger Ausführung, d.h. aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Dies können Schotterflächen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster aber auch Pflasterflächen mit offenen Fugen sein.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flach- und Pultdächern 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.

## 17 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

### 17.1 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 (Dachform und -neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und –einschnitte)

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zu errichten sind.

Insbesondere soll aber verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für orts- und landschaftsbildprägende Gebäudeteile wie Dächer verwendet werden und das Neubaugebiet zu einem Fremdkörper im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes wird. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben folglich die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder. So sind auch die in Balingen beziehungsweise im süddeutschen Raum bei der bestehenden Bebauung zur Verwendung gekommenen Materialien zur Dacheindeckung überwiegend rot bis rotbraune Ziegel. Dieses Farbspektrum soll daher auch innerhalb des Plangebietes weiterentwickelt werden.

In der Umgebung existieren bereits neben der mit Satteldach geprägten Ortslage Flachdächer – sowie Pultdächer. Diese Dachformen sind daher in dieser Ortslage verträglich und fügen sich in den Bestand ein.

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.

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

#### Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe 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.

## 17.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

### Stellplätze

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

### Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden ebenfalls Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen.

### Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzung zu Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

## 18 Freileitungen

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

## 19 Stellplatzerhöhung

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung je Wohnungsgröße festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb und am Rand des Gebietes auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der erwünschten baulichen Verdichtung wäre sonst zu erwarten, dass auf den geplanten Straßen in nicht unerheblichem Maß Parkierungsverkehr stattfinden wird. Der öffentliche Straßenraum soll den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung pro Wohnung kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da in der heutigen Zeit der Mobilität, Individualität des Einzelnen mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie v.a. im Einfamilienhausbereich zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.