

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

”Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße” in Balingen

Begründung

1. Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Balingen und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,37 ha.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: 1480/3, 1481, 1483, 1483/1, 1483/2, 1483/3, 1484, 1484/1, 1484/2, 1484/3, 1477 (teilweise).

2. Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet liegt südlich der Balinger Innenstadt und außerhalb des Bereiches, der im Zuge der Wiederaufbauplanungen nach dem großen Stadtbrand von 1809 als zusammenhängendes Stadtgebiet geplant wurde. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Wilhelm-Kraut-Straße an. Das ist die verkehrsplanerisch wichtige Verbindung der Innenstadt mit dem Knotenpunkt B 27 / B 436 sowie mit dem Gewerbegebiet Gehr. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wilhelm-Kraut-Straße hat die Firma Bizerba ihren Hauptsitz, bestehend aus Verwaltungsgebäuden, Produktions- und Lagerstätten sowie großflächigen Stellplatzanlagen.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Finanzamtsgebäude, welches als Endpunkt der Achse Friedrichstraße / Ebertstraße eine herausgehobene Stellung im Stadtgrundriss erhalten hat. Mit seiner Kubatur (Firsthöhe ca. 20,5 m) wird das Gebäude dieser Bedeutung gerecht und bildet einen wichtigen Bezugspunkt.

Die Hermann-Hesse-Straße verbindet den Endpunkt der Achse Friedrichstraße / Ebertstraße mit der Ausfallstraße Wilhelm-Kraut-Straße. Dominiert wird die Straße vom langgestreckten effektiv 4-geschossigen Flachdachbaukörper (Höhe Flachdachabschluss ca. 13,8 m, Höhe Erschließungsbau ca. 15,0 m). In dem Verwaltungsgebäude sind Teile des Finanzamtes untergebracht.

Im Süden grenzt das Areal der Gewerbeschule (Gebäude ‚B‘ der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule) an das Plangebiet. Das 4-geschossige Hauptgebäude (Traufhöhe ca. 13,0 m, Firsthöhe ca. 15,8 m) mit flach geneigtem Satteldach ist parallel zur Jakob-Beutter-Straße ausgerichtet. Zum Plangebiet schließt sich am nördlichen Abschluss des Hauptgebäudes ein 2 ½-geschossiger Winkelanbau (Traufhöhe ca. 9,0 m, Firsthöhe ca. 12,5 m) an.

Innerhalb des Plangebietes stellt der Gebäudekomplex Wilhelm-Kraut-Straße 50 / 52 (Hotel bzw. Gastronomie Pfeffermühle / Doppeldecker) die prägende Bebauung dar. Nach einem Brandfall wurde Anfang der 2000er der Wiederaufbau / Umbau des 37 m langen

Gebäudekomplexes entlang der Wilhelm-Kraut-Straße mit einer Traufhöhe von ca. 11,6 m realisiert. Das flach geneigte Dach hat in einem Teilbereich einen Aufbau, der ca. 14,0 m hoch ist. Die Zufahrt zum hinter dem Gebäude liegenden Parkplatz erfolgt zum Teil über das Grundstück der Gewerbeschule und liegt außerhalb des Plangebietes. Zusammen mit dem Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 50/1 bildet der Gebäudekomplex Wilhelm-Kraut-Straße 50 / 52 ein zusammenhängendes Areal, das fast vollflächig versiegelt ist und auf dem die tatsächlichen Grundstücksgrenzen nicht ablesbar sind. Die sich westlich anschließenden Grundstücke haben starken Bezug zum Wohnen mit jedoch hohem Überbauungsgrad der Grundstücke durch Nebengebäude und Garagen. Die Gebäude sind überwiegend 2-geschossig mit Satteldach. Das Grundstück des Gebäudes Jakob-Beutter-Straße 11/1 liegt im Blockinnenbereich und grenzt nicht an öffentliche Verkehrsflächen an. Es ist über das Grundstück der Gewerbeschule von der Jakob-Beutter-Straße aus anfahrbar.

Die Lage des Plangebietes zwischen der geschlossenen Vorstadt Bebauung und den Gewerbearealen Bizerba, Goethestraße / Schillerstraße sowie Gewerbegebiet Gehrn erklärt die heterogen gewachsene Struktur der Umgebung.

Verkehrlich und infrastrukturell ist das Plangebiet sehr gut erschlossen und sehr gut integriert. Durch die Gewerbeschule wird, gerade zu Unterrichtszeiten, ein hoher Parkierungsdruck erzeugt, der sich auch auf die umliegenden Straßen (Hermann-Hesse-Straße, Schillerstraße, Ebertstraße) erstreckt.

Die großflächigen Verwaltungs-, Gemeinbedarfs- und Gewerbenutzungen im direkten Umfeld üben auf das Plangebiet einen Entwicklungsdruck aus, der mittels des Bebauungsplanverfahrens im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung Regelungen erfährt. Insbesondere die Nachverdichtungspotenziale und Möglichkeiten zur Nutzungsintensivierung werden ausgeschöpft um die Gunst des sehr gut integrierten Standortes auszuschöpfen. Das wird in erster Linie durch eine maßvolle Baukörperentwicklung realisiert, die eine wichtige städtebauliche Vermittlungsfunktion übernimmt und eine ordnende Strukturierung des Blocks gewährleistet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan; Vereinbarkeit mit sonstigen städtebaulichen Grundsätzen

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 1993 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum mit der Aufgabe ausgewiesen, für ihren Verflechtungsbereich ein breites Angebot für Industrie und Gewerbe sowie an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorzuhalten.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Mischbaufläche und im untergeordneten Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Grundstück der Gewerbeschule) dargestellt. Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend als Mischgebiet.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird durch die zu treffenden Festsetzungen entsprochen.

4. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Für den Bereich der gesamten Innenstadt wurde die Art der baulichen Nutzung über den Bebauungsplan „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 18.03.2006 definiert. Dieser einfache Bebauungsplan regelt lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung. Der zur Überplanung anstehende Bereich wird als Mischgebiet MI 2 ausgewiesen. Südlich schließt sich die Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Schule“ an, im Westen die Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“.

Nördlich vom Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße / Hermann-Hesse-Straße“ der insbesondere ein Sondergebiet für Verwaltungs- und Bürogebäude ausweist und damit die Grundlage für den Neubau Hermann-Hesse-Straße 4 bildet.

Der bisherige Planungsgrundsatz für die Ordnung der Nutzungen in der Innenstadt, der durch den Bebauungsplan „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung“ definiert wurde, wird durch den Bebauungsplan „Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße“ im Wesentlichen für das Plangebiet übernommen.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gelten im Planungsgebiet dessen Festsetzungen; die Bestimmungen der „Satzung für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen“ (Werbeanlagensatzung) in der Fassung der Änderung vom 16.07.2008 sowie „Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Balingen“ (Stellplatzsatzung) mit Rechtskraft vom 08.02.1997 behalten ihre Gültigkeit innerhalb des Plangebietes. Um die sensible Wohnfunktion innerhalb des Mischgebietes zu stärken, sollen die Vorgaben der Werbeanlagensatzung, die für die Grundstücke entlang der Hermann-Hesse-Straße ohnehin gelten auch für die weiteren Grundstücke im Plangebiet Anwendung finden. Dies ermöglicht auch eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes, was sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang ergibt.

5. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

Planungsziel

Das Plangebiet ist in einer städtebaulich heterogenen Situation zwischen Großstrukturen mit prägnanten Baukörpern. Innerhalb des Plangebietes finden sich zum Teil sehr kleinteilige Strukturen, die im Hinblick auf die Umgebung wie ein Inselfragment wirkt.

Ziel des Bebauungsplans ist es insbesondere die Nachverdichtungspotenziale und Möglichkeiten zur Nutzungsintensivierung im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auszuschöpfen. Dabei soll die Baukörperstruktur mit dem Umfeld harmonisiert und strukturell fixiert werden zum Zwecke einer hohen Wohnqualität sowie als attraktiver Arbeitsort. Vor diesem Hintergrund ist es Ziel den Blockinnenbereich nicht mehr als im jetzigen Umfang schon mit Nutzungen und maßgeblich weiteren baulichen Anlagen zu belasten. Die Hinterhausbebauung Jakob-Beutter-Straße 11/1 wird in ihrer Kubatur auf das Bestandsniveau fixiert und durch entsprechende Grundflächenzahlausweisung eine angemessene Sicherung des Freiraums gewährleistet.

Auch für verträgliche, zeitgemäße gewerbliche Nutzungen werden durch den Bebauungsplan bessere Voraussetzungen geschaffen. Es bietet sich im Rahmen der Ausweisung als Mischgebiet an im Erdgeschoss und ggf. in weiteren Geschossen gewerbliche Nutzungen zu etablieren und die obersten Geschosse für Wohnzwecke zu nutzen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des großflächigen Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ (Rechtskraft 18.03.2006), welcher als sog. ‚einfacher Bebauungsplan‘ keine weitergehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Gestaltung enthält. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ weiter qualifiziert, um eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Entwicklung der Innenstadt sicherzustellen.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Details zur Wahrung des Stadtbildes und des Straßencharakters entwickelt, damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt. Es

sollen zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen geschaffen werden, damit der Bereich eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann.

Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen.

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung“ werden für den Planbereich im Wesentlichen übernommen. Damit wird auch die vorhandene städtebauliche Nutzung des Areals aufgenommen und für den Planungsraum fortgeschrieben.

Der zur Überplanung anstehende Bereich wird differenziert als Mischgebiet und auf dem Grundstück der Gewerbeschule Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Entsprechend den Definitionen in den textlichen Festsetzungen soll das Mischgebiet insbesondere für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und gleichzeitig dem innerstädtischen Wohnen zur Verfügung stehen. Im Mischgebiet sind entsprechend der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Im gesamten Planungsraum werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten aller Art zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und zur Gewährleistung von Wohnumfeldqualitäten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan werden entlang der Jakob-Beutter-Straße und der Hermann-Hesse-Straße eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung einer erhöhten Dichte in der Blockrandstruktur Rechnung getragen.

Analog der Wertung eines städtebaulichen Schwerpunktes an der Wilhelm-Kraut-Straße wurde für den Bereich eine Grundflächenzahl von 0,8 mit einer Geschoßflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Das entspricht im Wesentlichen der Bestandsituation und der städtebaulichen Schwerpunktsetzung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße. Die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO werden durch die vorhandene Grundstückssituation erfordert. Insgesamt wird jedoch durch die Schaffung und Sicherung von Freiraumqualitäten im Blockinnenraum und den Hofbereichen durch die Planung eine Qualitätsverbesserung und Aufwertung des Quartiers unterstützt, was gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können.

Im Blockinnenbereich soll zur Sicherung der Freiraumqualität und aufgrund der schwierigen Erschließungssituation die weitere bauliche Entwicklung allenfalls im, mit dem Bestand vergleichbarem Maße möglich sein. Daher wurden in diesem Bereich eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 vorgeschrieben.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen dienen der Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Höchstmaß bestimmt, um den angestrebten städtebaulichen Rahmen zu formulieren und gleichzeitig einen Nutzungsspielraum für die konkrete Gebäudeplanung zu eröffnen.

Die maximalen Trauf- sowie Firsthöhen sind entlang der Hermann-Hesse-Straße und Jakob-Beutter-Straße einheitlich geregelt. Durch die festgesetzte Traufhöhe von max. 9,30 m

können 3-geschossige Fassaden ausgebildet werden. Die Festsetzung eines Mindestmaßes von 6,5 m erlaubt eine 2-geschossige Fassadenausbildung und stellt sicher, dass der städtebauliche Zusammenhang gewährleistet bleibt. Die maximale Firsthöhe für diesen Bereich ist mit 15,0 m geregelt. Die festgesetzten Höhemaße orientierten sich an den prägenden Bauten des Umfeldes, bleiben darunter zurück ohne als Fremdkörper in dem Umfeld zu wirken.

Analog der durch die Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) verfolgten Zielsetzung werden auch die Zahl der Vollgeschosse und die Höhen der baulichen Anlagen entlang der Wilhelm-Kraut-Straße und im Blockinnenbereich (Grundstück 1481) festgesetzt. Die entspricht gleichzeitig im Wesentlichen dem Bestand.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den getroffenen Festsetzungen zur Bauweise, der Stellung baulicher Anlagen sowie Baugrenzen soll die angestrebte Baukörperanordnung ermöglicht werden, bei gleichzeitiger Flexibilität, die die offene Bauweise ermöglicht. Es wird jedoch verhindert, dass ein zu massiver Baukörper mit über 50 m Länge entsteht.

Dem Bestand entsprechend wird eine traufständige Blockrandbebauung festgesetzt. Am Eckpunkt Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße, soll ein Giebel, wie heute auch sichtbar sein und die gewachsene Struktur zitieren. Insgesamt wird damit eine angemessene Baukörperdimensionierung und -proportionierung sowie ein angemessener Anteil an Grundstücksfreiflächen im Blockinneren vorgegeben.

Die Baufenster haben im Blockrandbereich in der Regel eine Tiefe von 12 m was eine übliche bauliche Nutzung erlaubt. In der Abwägung eines größeren Spielraums in diesem Bereich mit der angestrebten Freiraumsqualität, die in jedem Fall wegen der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zu sichern ist, wurde die Tiefe von 12 m als angemessene Lösung festgestellt.

Entlang der Wilhelm-Kraut-Straße ist das Baufenster tiefer und ermöglicht ein höheres Maß der baulichen Nutzung. Einerseits bedingt dies, dass der Blockinnenbereich auch auf den anderen Grundstücken nicht stärker baulich belastet werden soll, andererseits profitieren diese Grundstücke von der Massivität des Baukörpers, da dieser die schädlichen Lärmeinwirkung, die von der Wilhelm-Kraut-Straße ausgehen, in erheblichem Maß abschirmt.

Die Baufenster entlang der Hermann-Hesse-Straße werden im Mittel um ca. 1,2 m von der Gehweghinterkante zurück gesetzt. Dies ist notwendig um bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eine erdrückende Wirkung für den Straßenraum ausschließen zu können und das angestrebte Maß von Belüftung und Besonnung der Gebäude zu gewährleisten. Der massive Baukörper des Gebäudes Hermann-Hesse-Straße 4 auf der gegenüberliegenden Straßenseite war bei der Festsetzung zu berücksichtigen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den Gebäudevorzonen (Bereich zwischen Gehweghinterkante und straßenseitiger Baugrenze) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig. Das soll die Qualität des öffentlichen Raums sichern.

Mit dem Ziel einer verbesserten Nutzung und Erschließung der Gebäude über die Hofbereiche durch die funktionale Optimierung des Blockinnenraumes hinsichtlich der Nutzung für den ruhenden Verkehr werden o.g. Einrichtungen auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

Tiefgaragen, die ohne Wirkung auf die nutzbaren Freibereiche bleiben, sind auch in größerem Umfang zulässig und scheinen aufgrund der verkehrlichen Situation auch empfehlenswert.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Das im Blockinnenbereich gelegene Grundstück Flst. Nr. 1481 grenzt nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen an und ist über das Grundstück der Gewerbeschule (Flst. Nr. 1477) anfahrbar. Diese Erschließungssituation ist historisch und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten alternativlos. Mittels der Ausweisung einer mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die Erschließung des Flurstücks Nr. 1481 planungsrechtlich gesichert.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Gemäß § 65 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 und § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Bereiche, die in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg als HQ₁₀₀-Bereiche dargestellt sind, als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten HQ_{extrem}-Bereiche, die bei einem Extremhochwasser betroffen sein könnten, sind in den Bauleitplänen nachrichtlich darzustellen. Die Hochwassergefahrenkarte, die rechnerisch mit einer Bodenauflösung von 1 m mal 1 m erstellt wurde hat deklaratorischen Charakter. Das bedeutet, dass die tatsächliche Hochwassersituation ausschlaggebend ist. Für das Plangebiet stellt die Karte Überschwemmungen bei einem Extremhochwasser im Wesentlichen für die Jakob-Beutter-Straße und die Hermann-Hesse-Straße dar. Wobei die Grundstücke an der Hermann-Hesse-Straße kaum betroffen sind. Die Darstellung lässt vermuten, dass die Einstautiefe maximal einige Dezimeter beträgt, gleichwohl liegt eine Gefährdungslage vor und ist in der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}) grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. In Frage kommende Anpassungen könnten sein: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und – ganz entscheidend – die Sicherung der Installation für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Aus bauleitplanerischer Sicht sind die getroffenen Regelungen geeignet eine - unter Berücksichtigung der Gefahrenlage - hochwasserangepasste Bebauung zu ermöglichen.

6. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur Wahrung des Stadtbildes und des Straßencharakters entwickelt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt. Es sollen zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen geschaffen werden, damit der Bereich eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann und damit seiner besonderen Lage als Stadteingang gerecht wird.

Sowohl für das Gesamtbild der Stadt als auch für die Straßen- und Platzbilder haben die Dächer und ihre Aufbauten eine prägende Rolle. Das klassizistische Balingen ist durch die weitgehende Geschlossenheit seiner Dachlandschaft geprägt. Die Dachflächen, vor allem zur Straßenseite, haben ihre historische Geschlossenheit weitgehend bewahrt. Zur Sicherung des

Charakters der traditionellen Dachlandschaft werden entsprechende Mindestanforderungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Die unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Dachgestaltung wurden so festgesetzt, dass sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in das Stadtbild von Balingen integrieren und gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht wird. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für zukünftige Entwicklungen im Quartier vorgegeben.

Bei dem bestehenden Eckgebäude Ebertstraße 18 handelt es sich um ein typisches Element des klassizistischen Balinger Stadtgrundrisses einer Eckbebauung mit Walmdach. Diese Ausprägung findet sich ebenfalls bei den gegenüberliegenden Gebäudeecken an der Spital- und der Ebertstraße. Im Bebauungsplan wird die Dachform an dieser Stelle entsprechend reglementiert, um diesen speziellen Charakter der Eckbebauungen mit abgewalmten Dächern beizubehalten.

Mit Ausnahme der Eckgebäude mit Walmdächern entlang der Spitalstraße sind im Plangebiet als einzig mögliche Dachform der Hauptgebäude Satteldächer vorgeschrieben. Dies entspricht der klassizistischen Blockstruktur. Die zulässige Dachneigung orientiert sich am Bestand.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für das Gebäude Ebertstraße 2 eine „Doppelgiebelhaus – Lösung“ ermöglicht. Dies dient der besseren städtebaulichen Einfügung eines neuen Gebäudes. Die Doppelgiebel stufen die Bebauung der zueinander spitz zulaufenden Straßen Ebertstraße und Inselstraße ab. Gleichzeitig kann zum Viehmarktplatz eine kleingliedrige Fassade ausgebildet werden, dadurch, dass sich die Giebel als Gliederungselemente einzeln ablesen lassen. Eine ebenfalls diskutierte „Walmdach - Lösung“ würde sich nicht in gleichem Maße einfügen und auch aufgrund einer durchlaufenden Trauflinie und Fassade eine wesentlich grobkörnigere Erscheinung gewinnen. Aus diesem Grund wurde ein Walmdach an dieser Stelle ausgeschlossen.

Für die Zulässigkeit bzw. Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten sowie zur Zulässigkeit von Solaranlagen werden differenzierte Bestimmungen getroffen. Ziel ist es, unangemessene Störungen im Erscheinungsbild der Dachflächen zu vermeiden. Um Fehlentwicklungen durch unproportionale Dachaufbauten auszuschließen, werden entsprechende Höchstmaße der Dachaufbauten, bzw. deren Mindestabstände zu Ortgang und First, sowie weitere Regelungen vorgegeben.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben folglich die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder.

Zur Vermeidung eines unnötig hohen Versiegelungsgrades, als stadtoökologischer Beitrag sowie zur Erhöhung des Grünanteils und der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten wird die Dachbegrünung für Flachdächer (Dächer von Garagen und Carports im Blockinnenbereich), soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, verbindlich festgesetzt.

Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften ist es in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes im Landschaftsbild und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist.

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

Dies dient der Förderung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes, der Verminderung des Regenwasserabflusses und soll auch ein Mindestmaß an Durchgrünung des Innenstadtquartiers sicherstellen.

Die Bestimmungen zu den Müllstandorten und Werbeanlagen soll eine qualitätsvolle Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden. Die Bestimmungen sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes zur Ortsbildgestaltung erforderlich.

Insgesamt geben die Bestimmungen einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Stadtbild von Balingen und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Sowohl für das Gesamtbild der Stadt als auch für die Straßen- und Platzbilder haben die Dächer und ihre Aufbauten eine prägende Rolle. Zur Sicherung des Charakters der traditionellen Dachlandschaft werden entsprechende Mindestanforderungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Die unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Dachgestaltung wurden so festgesetzt, dass sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in das Stadtbild von Balingen integrieren und gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht wird. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für zukünftige Entwicklungen im Quartier vorgegeben.

Durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden die Dachformen zwingend vorgeschrieben. Für die Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 50 / 52 sind das, das Flach- bzw. Pultdach. Damit wird Bezug genommen auf die Bestandssituation und die zurückliegende städtebauliche Entscheidung des Gemeinderates: Die Pultdachgebäude Wilhelm-Kraut-Straße 18 (ADAC) und Wilhelm-Kraut-Straße 50 / 52 wurden im Vorfeld der damaligen Baugenehmigung im Gemeinderat diskutiert. Die beiden markanten Stellen entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, an denen die Querstraßen (Spitalstraße, Hermann-Hesse-Straße) einmünden, sollten mit den Pultdachgebäuden stadtgestalterisch pointiert werden.

Für die Grundstücke, die an der Hermann-Hesse-Straße und Jakob-Beutter-Straße liegen, setzt der Bebauungsplan das Satteldach mit einer Neigung von 38 – 45° als einheitliche Dachform fest. In dem heterogenen Umfeld droht der städtebauliche und stadtgestalterische Zusammenhang verloren zu gehen. Über das Mittel der Dachformfestsetzung soll einerseits der Zusammenhang innerhalb des Plangebietes gestärkt werden und andererseits eine Harmonisierung mit dem Umfeld stattfinden. Im Bestand haben diese Gebäude bereits Satteldächer. Sie korrespondieren mit den anderen Satteldachgebäuden Jakob-Beutter-Straße 8, 13, 14 sowie mit den Gebäuden Jakob-Beutter-Straße 4, 10, 12, die die verwandte Dachform Walmdach haben. Trotz der jeweiligen Eigenart der Gebäude, bilden sie – dank des übergreifenden Gestaltungsmittels Dachform – im Ansatz ein, durch die Zusammengehörigkeit, positives Straßenbild. Dieser Ansatz soll maßgeblich durch die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften fortentwickelt werden. Gleichzeitig wirken die Festsetzungen der angesprochenen Gefahr einer Fragmentierung des Plangebietes entgegen.

Während des Planungsprozesses zeigte es sich, dass die bestehenden Flachdachgebäude im Umfeld Hermann-Hesse-Straße 4 (Teil des Finanzamtes), Ebertstraße 33, der Flachdachanbau des Finanzamtes sowie die Flachdachanbauten der Gewerbeschule in ihrer jeweiligen Situation ihre Berechtigung haben. Der Neubau Ebertstraße 33 und Hermann-Hesse-Straße 4 haben einen Bezug zueinander. Das bewirkt an dieser Stelle, dass das Finanzamtsgebäude mit dem massiven Walmdach gegenüber den beiden Gebäuden hervortreten kann. Damit gelingt ein Beitrag dazu, der städtebaulichen Bedeutung des Finanzamtes als Achsenendpunkt auch gestalterische Form zu verleihen.

Die Flachdachanbauten von Finanzamt und Gewerbeschule sind als untergeordnete Baukörper errichtet worden, die hinter dem eigentlichen Hauptgebäude mit jeweils stadtgestalterisch wirksamen Walm- und Satteldächern zurücktreten. Prägend und strukturgebend sind somit die Hauptdächer.

Für die Zulässigkeit bzw. Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten werden differenzierte Bestimmungen getroffen. Ziel ist es, unangemessene Störungen im Erscheinungsbild der Dachflächen zu vermeiden. Um Fehlentwicklungen durch unproportionale Dachaufbauten auszuschließen, werden entsprechende Höchstmaße der Dachaufbauten, bzw. deren Mindestabstände zu Ortgang und First, sowie weitere Regelungen vorgegeben.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben folglich die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder.

Zur Vermeidung eines unnötig hohen Versiegelungsgrades, als stadökologischer Beitrag sowie zur Erhöhung des Grünanteils und der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten wird die Dachbegrünung für Flachdächer (Dächer von Garagen und Carports im Blockinnenbereich), soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, verbindlich festgesetzt.

7. Erschließung des Bebauungsplangebietes

Äußere Erschließung / Verkehrsbelastung

Durch die Festsetzung zu Versorgungsleitungen, Verteileranlagen wird die notwendige Infrastruktur für das Plangebiet bzw. den angrenzenden Verkehrsraum und das Umfeld planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist über die Wilhelm-Kraut-Straße sehr gut an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung des Quartiers bzw. der Gebäude erfolgt „von außen“ über die umliegenden Straßen und die traditionellen straßenseitigen Hauszugänge. Die Jakob-Beutter-Straße ist verkehrsrechtlich als Einbahnstraße mit der Fahrtrichtung Hermann-Hesse-Straße ausgewiesen. Dies beeinträchtigt die Erschließungssituation nicht und erlaubt ein zweiseitiges Parken, da so nur ein Fahrstreifen benötigt wird.

Innere Erschließung / Verkehrsbelastung

Das Plangebiet wird grundsätzlich durch die Jakob-Beutter-Straße, Hermann-Hesse-Straße und die Wilhelm-Kraut-Straße erschlossen. Dabei ist festzustellen, dass die Jakob-Beutter-Straße verkehrsrechtlich als Einbahnstraße ausgewiesen ist mit der Fahrtrichtungsvorgabe Richtung Finanzamt. Das im Blockinnenbereich gelegene Grundstück Flst. Nr. 1481 grenzt nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen an ist über das Grundstück der Gewerbeschule (Flst. Nr. 1477) anfahrbar. Diese Erschließungssituation ist historisch und wird mangels einer besseren Alternative planungsrechtlich durch den Bebauungsplan gesichert, um die Erschließung des Grundstücks zu regeln. Ähnlich verhält es sich entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, dort liegt das Flurstück 1483/1 nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist jedoch vollflächig versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Die Zufahrt erfolgt offensichtlich über das Flurstück 1481/1, welches zu der Gewerbeschule gehört. Weil das Grundstück 1483/1 nicht mit einem Hauptgebäude bebaut ist und durch den Bebauungsplan auch nicht bebaubar wird und weil gleichzeitig die Zufahrt zu dem Grundstück über das Flurstück 1483/2 erfolgen kann, bei dem von einer Eigentümeridentität auszugehen ist, wurde auf eine planungsrechtliche Sicherung verzichtet. Diese würde in Abwägung der zu sichernden Interessen und der Handlungsoptionen der beteiligten Akteure ein zu starkes Mittel darstellen.

Das Plangebiet ist sowohl über Haltestellen an der Wilhelm-Kraut-Straße als auch an der Ebertstraße an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

8. Natur und Landschaft - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Im näheren Umfeld sind derzeit entsprechend § 13a (1) 1 BauGB keine Grundfläche von Bebauungsplänen mitzurechnen, da der genannte Bebauungsplan nicht in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht. Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen. Gleichmaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Darüber hinaus wird von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB abgesehen.

9. Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Immissionsbereich der stark befahrenen Wilhelm-Kraut-Straße. Die im Rahmen der „Lärmkartierung Baden Württemberg 2012“ erstellten Straßenverkehrslärmkarten „24 Stunden - L_{DEN} in dB(A)“ und „Nacht - L_{Night} in dB(A)“ stellen den Lärmeinwirkungsbereich im Maßstab 1:25.000 dar. Die für Mischgebiete vorgesehenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden bei dem Gebäudekomplex Wilhelm-Kraut-Straße 50 / 52 jeweils um bis zu 10 dB(A) überschritten. Gleichzeitig trägt der Gebäudekomplex aufgrund seiner straßenbegleitenden Stellung und Massivität maßgeblich zur Schallabschirmung im rückwärtigen Bereich bei.

Das Plangebiet ist somit bereits vorbelastet. Bauliche aktive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Lärmschutzwände kommen vorliegend nicht in Betracht.

Somit kommen zum Schutz vor Immissionen vor allem passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Durch den Einsatz von Schallschutzfenstern können die vorgegebenen Grenzwerte eingehalten werden. Die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz können in diesem Bereich bereits mit der üblichen Ausführung von Bauteilen (z.B. Standardfenster) eingehalten werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können darüber hinaus durch entsprechende Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der dem Schall abgewandten Seite erzielt werden, so dass eine Lärmbeeinträchtigung zusätzlich vermieden werden kann.

Unter Abwägung aller maßgeblicher Kriterien, wird im Bebauungsplan ein passiver Lärmschutz, in Form von Schallschutzfenstern an den beiden Gebäuden, bei denen die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten sind, festgeschrieben. Die Dimensionierung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Herstellung passiver Schallschutzmaßnahmen sind städtebaulich

und auch aus der Sicht der Kostenbelastung für die Bauherren vertretbar. Die Herstellung weitergehender aktiver Maßnahmen wird unter Abwägung der zu erzielenden Ergebnisse, gestalterischer wie auch wirtschaftlicher Aspekte zurückgestellt.

10. Umsetzung / Planverwirklichung

Auf Grund des bestehenden Interesses einzelner Grundstückseigentümer, bauliche Maßnahmen an den Bestandsgebäuden durchzuführen, werden Teilbereiche des Gebietes zeitnah eine Weiterentwicklung erfahren.

Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße“ wird der städtebauliche Rahmen für zukünftige Entwicklungen wie die Sanierung, den Umbau und die Neubebauung des Stadtquartiers vorgegeben. Die Festsetzungen sichern eine angemessene städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung des Areals. Städtebauliche Konflikte sind mit dieser Planung nicht vorgegeben.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Durch die planungsrechtlich größere Nutzungsdichte im Plangebiet ist grundsätzlich von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Durch die Lage im Stadtgebiet und der Ausbaustandard der umliegenden Straßen sind keine Probleme bei Erreichbarkeit und Leistungsfähigkeit der Straßen zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist den zukünftigen Bauherren ein großer Spielraum zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück eingeräumt. Dass dieser auch genutzt wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Aus diesem Grund wird von einer maßgeblichen Verschärfung der Stellplatznachfrage im Umfeld des Plangebietes nicht ausgegangen. In der Summe lassen sich keine erheblichen negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird keine formelle Umweltprüfung durchgeführt. Aufgrund der innerstädtischen, gewachsenen Bestandsituation, die durch den Bebauungsplan keinen Verlust von ökologisch wirksamen Flächen zu befürchten hat, sind negative Auswirkungen auf die ökologische Funktion des Plangebietes nicht erkennbar. Vielmehr werden durch die Festsetzung der Dachbegrünung bei Flachdächern, insofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, positive Effekte zu erwarten sein.

11. Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird zur Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der vorhandenen innerstädtischen Baustruktur unter Einbeziehung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange durchgeführt.

Das Planungsgebiet besteht aus einem ca. 0,37 ha großen und derzeit weitgehend überbauten Innenstadtquartier. Im Blockinnenbereich finden sich außer Nebengebäuden, versiegelten Zufahrten, Stellplätzen und Wegen, ein als Hausgarten genutzter Teil auf dem Flurstück 1481. Durch den Bebauungsplan werden in diesem Bereich die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen auf das bisher Mögliche festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Bereiches sollen einzelne Gebäude, die sich in sehr schlechtem Bauzustand befinden ersetzt und damit zu einer Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes beigetragen werden. Hinweise auf das Vorkommen geeigneter Fledermausquartiere konnten im Vorfeld nicht festgestellt werden.

Vor der Durchführung baulicher Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 41 Naturschutzgesetz für die Baumaßnahme eine

fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen.

Sollte sich im Rahmen der Vorbereitung geplanter Abbrucharbeiten herausstellen, dass einzelne Gebäude von gesetzlich geschützten Tierarten, z.B. Fledermäusen, genutzt werden ist das Landratsamt Zollernalbkreis, Untere Natur- und Denkmalschutzbehörde, sofort zu benachrichtigen. Sollten einzelne Gebäude evtl. als Wochenstubenquartier genutzt werden, ist die Zeit zur Durchführung der Abbrucharbeiten darauf abzustimmen, sodass ein Gebäudeabriss auf die Wintermonate (Oktober bis März) zu legen ist. Solange noch nicht flugfähige Jungtiere vorhanden sind ist die Durchführung von Abbruchmaßnahmen auf jeden Fall zu vermeiden.

Die weitergehende Prüfung und Umsetzung artenschutzrechtlicher Belange kann nur im Rahmen der Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden, da der Bebauungsplan nur die künftige städtebauliche Ordnung und Nutzung der Grundstücke vorbereitet und leitet. Die konkrete Festlegung eventueller, geeigneter Schutzmaßnahmen kann nur in Kenntnis und Abstimmung mit dem jeweiligen Vorhaben erfolgen. Diese können auch zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erfolgen, so dass der kausale Zusammenhang grundsätzlich auch einen nahen zeitlichen Zusammenhang voraussetzt. Die baulichen Maßnahmen (inklusive von Abbrucharbeiten) stehen in der Verantwortung der Grundstückseigentümer, so dass in diesem Kontext die Umsetzung weitergehender artenschutzrechtlicher Belange zu erfolgen hat.

Durch den Textteil des Bebauungsplanes wird ausdrücklich auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen, so dass entsprechende Auflagen und die Führung von Nachweisen zu deren Beachtung in das Baugenehmigungsverfahren einfließen werden.

Hinweise oder Kenntnisse zu Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet liegen nicht vor. Angesichts des Umfangs und der Lage des Vorhabens, den örtlichen Gegebenheiten bzw. der naturräumlichen Ausstattung sowie artspezifischen Habitatsansprüchen und Erfordernissen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es wird keine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen prognostiziert.

12. Kosten des Bebauungsplanes

Entstehende Planungs- und Verwaltungskosten Bebauungsplan	ca.	16.000,00 €
---	-----	-------------