



AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE

02.03.2015

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Karlstraße / Mörikestraße" Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Planbereich, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, stellt einen wichtigen städtebaulichen Verknüpfungspunkt zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof (Innenstadtachse) sowie dem Bahnhof über den Planbereich hinweg Richtung Osten zum Naturraum der Eyach dar. Er bietet mit seinen vorhandenen Flächenreserven Möglichkeiten für Handel, Dienstleistungen sowie auch Flächen für Wohnen.

Das Plangebiet weist baulich strukturelle und funktionale Mängel wie auch damit einhergehend baulich räumliche, stadtbildprägende Mängel auf. Vor allem der westliche Bereich Bahnhofstraße/ Mörikestraße stellt durch Leerstand und einem eher mindergenutzten Gebäudebestand einerseits einen untergenutzten zentralen Bereich für den Standort, andererseits entlang der Bahnhofstraße, als Innenstadtachse und Einzelhandelslage einen Nutzungsbruch dar. Eine Anbindung an die nördlichen Standorte fehlt. Seine bauliche Dichte sowie ein erkennbarer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf lässt hier ein Umstrukturierungspotenzial erkennen.

Der westliche Planungsbereich befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“, rechtskräftig seit 30.09.2014.

Zu den festgelegten Sanierungszielen gehört die funktionale und städtebauliche Stärkung und Aufwertung der Randbereiche des Stadtkerns. Vorhandene Substanz- und Funktionsmängel sollen beseitigt werden, um die Stadt in Erscheinungsbild und Funktionalität nachhaltig zu stärken. Der Bedeutung als „Stadteingang“ soll entsprechend Rechnung getragen werden und dieser Bereich gestaltet und aufgewertet werden. Ebenso soll die vorhandene Mischung von Wohnen und Geschäftsnutzung erhalten bleiben und gestärkt werden.

Für den Teilbereich Bahnhofstraße heißt dies, Fehlentwicklungen und weiteren Leerständen entgegenzuwirken und die Grundlage für eine dem Standort und dessen Bedeutung im gesamtstädtischen Gefüge angemessene Nutzungs- und Baustruktur zu schaffen, die gleichzeitig im Zusammenhang mit der Modernisierung vorhandener Bausubstanz zu einer Verbesserung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum insgesamt beiträgt.

Innerhalb des Quartiers bestehen Flächenpotenziale für eine adäquate Innenstadtnutzung: Der Standort am Nordrand der Innensatdt bietet Reserven für den Ausbau bzw. die Weiterführung/ Weiterentwicklung eines Quartiers für Dienstleistungen und Handel. Darüber hinaus bieten die Flächen entlang der Hindenburgstraße und der Karlstraße als Achse zum Bahnhof Potenziale für eine Weiterentwicklung als Mischgebietsstandort.

Eine geplante Neuordnung wird zu einer Aufwertung des Gebietes führen und eine Verbesserung der städtischen Vernetzung untereinander und mit der Innenstadt herstellen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die förmlich festgelegten Sanierungsziele konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen baulichen Möglichkeiten des Gesamtquartiers geschaffen werden, so dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung, auch im Zusammenhang mit der vorhandenen Stadtstruktur, insbesondere auch mit dem in unmittelbarer Nähe liegenden Bahnhof und Bahnhofsvorbereich gewährleistet werden kann. Der Standort soll zukünftig seiner Funktion als Stadteingang und somit wichtiges Bindeglied zwischen Bahnhof und Innenstadt Richtung Süden als auch nach Norden zu den angrenzenden Stadtbereichen Rechnung tragen.

Die Stadt Balingen beabsichtigt in Abstimmung mit einem Investor als Grundstücksbesitzer von Teilbereichen die Neustrukturierung von Quartiersbereichen zwischen Karlstraße, Hindenburgstraße, Mörikestraße und Bahnhofstraße. Für den als offene Parkierungsfläche genutzten Plangebietsteil gibt es Bauabsichten zur Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit Gesundheitszentrum und einer Mehrfamilienhausbebauung.

Im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption wurden die räumliche Anordnung der beabsichtigten Bebauung und das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen des Gesamtquartiers im Kontext der Innenstadtlage untersucht und in Varianten dargestellt. Diese städtebauliche Konzeption bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes über das gesamte Plangebiet.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planungsabsicht des privaten Investors, zwei Wohnhäuser an der Karlstraße sowie ein Geschäftshaus (Gesundheitszentrum) an der Mörikestraße zu entwickeln, besteht die Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, gerade auch im Hinblick auf die Verbesserung der Grundlagen für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten.

2 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 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

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

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

Das Plangebiet ist derzeit in Teilen als Parkierungsfläche genutzt. Damit verbunden ist eine hohe Versiegelung der zu überplanenden Flächen. Die ebenerdige Parkplatznutzung ist in Bezug auf die Flächenausnutzung und städtebauliche Einbindung keine adäquate Innenstadtnutzung.

Die Planaufstellung dient der intensiveren Bodennutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden und damit der Nachverdichtung. Mit der möglichen Neueordnung in dieser zentralen Lage wird der Stärkung einer funktionierenden Innenstadt als Ziel der

Stadtentwicklung nachgekommen. Sie ist damit eine wesentliche Maßnahme der städtebaulichen Innentwicklung.

3 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Balingen - Geislingen als Mischbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan - Bebauungsplan wird durch die zu treffenden Festsetzungen entsprochen.

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 im Westen differenziert als Kerngebiet MK2 (Karlstraße 2 (Flst. 3399), Bahnhofstraße 26 (Flst. 3399/2), 28 (Flst. 3399/1), sowie der übrige Planbereich als Mischgebiet MI 1 ausgewiesen.

Die durch diesen Bebauungsplan festgelegte Art der baulichen Nutzung wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Karlstraße / Mörikestraße“ in den Grundsätzen übernommen, so dass der bisherige Planungsgrundsatz für die Ordnung der Nutzungen in der Innenstadt weitergeführt wird. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes werden die Flurstücke 3399/3, 3399/4, 3343, 3343/1 und 3343/2 ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen, um eine adäquate Entwicklungsmöglichkeit bezüglich größerer Grundstückstiefen im Bereich der Bahnhofstraße zu gewährleisten.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht im Bereich der AOK und des Telekom-Versorgungsgebäudes der Bebauungsplan Mörikestraße – Hindenburgstraße, dieser wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens überplant.

Im östlichen Bereich (Teilabschnitt Mörikestraße) reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahnhofstraße 1. Teilabschnitt mit der Festsetzung von Verkehrsflächen ins Plangebiet.

4 Plangebiet - Lage und städtebauliche Einordnung

4.1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird umgrenzt von der Bahnhofstraße im Westen, der Karlstraße im Norden, der Hindenburgstraße im Osten sowie Südosten und der Mörikestraße im Süden.

Folgende Parzellen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

3341 (nördlicher Teilbereich), 3342/1, 3342/2, 3342/3, 3343, 3343/1, 3343/2, 3347/1, 3398/1, 3398/2, 3398/3, 3398/4, 3399, 3399/1, 3399/2, 3399/3, 3400, 3400/1, 3400/2, 3401 und 3402.

Die Gesamtgröße des Plangebietes umfasst ca. 1,5 ha.

4.2 Nutzungs- und Baustruktur

Das Quartier zwischen Karl- und Mörikestraße wird durch eine unterschiedliche Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Teilweise stehen Gebäude leer oder sind mindergenutzt.

Im nord-östlichen Planbereich (Karlstraße/ Hindenburgstraße) befinden sich Wohngebäude in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. Ebenso wird im westlichen Untersuchungsbereich entlang der Mörikestraße z.T. im Erdgeschoss und vor allem ab dem 1. Obergeschoss gewohnt. Ein Wohngebäude befindet sich dort in zweiter Reihe. Im Gebäude Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Karlstraße befindet sich eine soziale Einrichtung in Form von betreuten Wohngruppen.

Im südlichen Bereich Kreuzung Mörikestraße/ Hindenburgstraße befindet sich ein technisches Versorgungsgebäude der Telekom.

Die weiteren Gebäude im Plangebiet werden unterschiedlich gewerblich genutzt, überwiegend in Form von Dienstleitung/ Verwaltung/ med. Versorgung vor allem im Bereich Karlstraße und Hindenburgstraße sowie Gastronomie im Erdgeschoss an der Bahnhofstraße. Das Gebäude Karlstraße 10 steht z.T. leer und steht zur Disposition. Zusammen mit dem nebenstehenden Parkplatz kann das Gebäude bzw. das Grundstück umstrukturiert werden.

Prägend für das Quartier ist der raumgreifende Gebäudekomplex der AOK, welcher von der Hindenburgstraße aus erschlossen wird. Entwicklungsbedingt möchte sich die AOK am Standort bzw. innerhalb des Quartiers mit einem Gesundheitszentrum erweitern.

Kernstück des Quartiers ist eine zusammenhängende größere Grünfläche, welcher sich süd-westlich eine baumbeständige Parkieranlage anschließt. Ehemals gelangte man über den Bleichgartenweg vom heutigen Parkplatz an der Mörikestraße fußläufig zur Karlstraße Richtung Norden sowie Richtung Süden zur Hindenburgstraße.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich vielfältige Innenstadtnutzungen. Die Bahnhofstraße hat von Süden aus der Innenstadt bis zum Quartier einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz. Nördlich des Quartiers befindet sich an der Bahnhofstraße noch ein Elektromarkt sowie ein Discounter als nördlicher Endpunkt der Einkaufsstadt, der durch ein Kino u.a. Einrichtungen ergänzt wird.

Entlang der Hindenburgstraße sowie auch an der östlichen Karlstraße befinden sich Dienstleistungen/ med. Versorgung/ Ärzte. In der Hindenburgstraße befindet sich die Ev. Sozialstation.

In westlicher Verlängerung der Karlstraße befindet sich der Bahnhof Balingen.

Bezüglich der Gebäudehöhe und Geschossigkeit weist das Plangebiet einen relativ einheitlichen Charakter auf. Der überwiegende Bestand ist 2 -geschossig plus einem Dachgeschoss und reicht teilweise bis 3 Geschosse.

Die Traufhöhen liegen zwischen 6,5 m bis 9,5 m. Das Gebäude der AOK entlang der Hindenburgstraße weist eine Traufhöhe von 10,3 m auf. Die Firsthöhen liegen überwiegend zwischen 10,0 m und 14,2 m, wobei das denkmalgeschützte Gebäude Karlstraße 2, als markantes Eckgebäude gegenüber dem Bahnhof, mit einer Firsthöhe von 15,9 m den Straßenraum dominiert.

Im Plangebiet ist das freistehende Einzelgebäude, traufseitig zum Straßenraum stehend, vorherrschend. Allein im Bereich nördliche Mörikestraße sind drei Gebäude in Reihe aneinander gebaut sowie entlang der Hindenburgstraße zwei der AOK-Gebäude.

Der überwiegende Teil der Gebäudestruktur ist erkennbar sanierungs- und modernisierungsbedürftig.

Fehlende Raumkanten durch zurückgesetzte Gebäude entlang der Bahnhofstraße einerseits sowie fehlgenutzte Flächen in Form von Parkplätzen entlang der Karlstraße und Mörikestraße andererseits stellen mindergenutzte Flächen in diesem innenstadtnahen Gebiet dar.

4.3 Erschließung / ruhender Verkehr / Verkehrsuntersuchung zur Erschließung

Die Erschließung des Quartiers bzw. der Gebäude erfolgt über die anliegenden Straßen und die straßenseitigen Hauszugänge.

Direkt von der Bahnhofstraße gelangt man in die Karlstraße. Diese übernimmt dabei die zentrale Erschließungsfunktion des Quartiers. Die Verkehrsführung der Mörikestraße mit der Sackgassensituation sowie der geringe Straßenquerschnitt bei der vorliegenden Topografie führen zu Beeinträchtigungen ihrer Erschließungsfunktion und deren Leistungsfähigkeit. Die verkehrliche Bedeutung der Mörikestraße ist daher eher nachgeordnet. Im Straßenraum der Karlstraße und der Hindenburgstraße stehen fahrbahnbegleitend öffentliche Stellplätze für Anlieger sowie für die Besucher der umliegenden Dienstleistungs- und Einzelhandeleinrichtungen in großer Zahl zur Verfügung. Entlang der Mörikestra  befindet sich ein Parkplatz der AOK. Hier sind in ausreichender Zahl Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorhanden.

Der Straßenraum der Karlstraße sowie auch der Hindenburgstraße ist stark verkehrsbetont gestaltet. Eine stadtgestalterische Aufwertung des zum Bahnhof führenden Straßenraums (Karlstraße), wie auch der zum Naturraum der Eyach Richtung Osten führenden öffentlichen Räume (Karlstraße und Hindenburgstraße) ist erforderlich, um sie besser in die Stadtstruktur einzubinden. Die öffentlichen Räume entlang des Plangebietes werden zur reinen Erschließung genutzt. Es sind flächige, ungeordnete Freiraumbereiche, die der Verknüpfungsfunktion unterschiedlicher Einrichtungen bzw. Verbindungen im Stadtgefüge, den Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger) und damit verbunden dem Anspruch an einen Aufenthalts- und evtl. Einkaufsbereich nicht gerecht werden.

Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Quartiers Karlstraße/ Mörikestraße

Eine Neuordnung und Umstrukturierung des Plangebiets könnte zu einer stärkeren Frequentierung des Areals als bisher führen. Im Rahmen von neuen Bauvorhaben und

Nutzungen (v.a. im Bereich größerer Einzelhandel- und Dienstleistungsflächen im Bereich Bahnhofstraße und Mörikestraße) wird vor allem der Parkraumbedarf im Untersuchungsgebiet zunehmen. Mögliche Zufahrtsregelungen im Rahmen der städtebaulich vorgeschlagenen Neuordnung wären zu prüfen. Diesbezüglich wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Quartiers von der Planungsgruppe Kölz GmbH erstellt, welches zum einen die vorhandene Verkehrs- und Parkraumsituation darstellt und zum anderen auf Basis des städtebaulichen Entwurfskonzeptes, mögliche Auswirkungen des neuen Verkehrs- und Parkierungsaufkommens im Quartier untersucht. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der Verkehr bzw. die verkehrlichen Knotenpunkte vorher schon ausreichend Kapazitäten aufweisen, d.h. nicht ausgelastet waren und auch nach einer Nachverdichtung des Quartiers ausreichende Leistungsreserven besitzen. Ein Ausbau bzw. eine Ertüchtigung der Knoten ist nicht erforderlich. Eine Sperrung der Mörikestraße wirkt sich im Grundsatz so gut wie nicht auf die Leistungsfähigkeit aus.

Die Analyse der bestehenden Parkraumsituation hat gezeigt, dass derzeit im Quartier kein Parkierungsdefizit besteht. Mit der Nachverdichtung und Innenentwicklung des Plangebietes wird jedoch der Parkierungsdruck in diesem Bereich und generell im öffentlichen Raum zunehmen, daher werden in dem Gutachten unterschiedliche Empfehlungen zum Umgang einer möglichen Anwendung von Stellplatzreduzierungen vorgeschlagen. (vgl. „Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Quartiers Karlstraße/Mörikestraße“, Planungsgruppe Kölz, Stand 15.01.2015)

4.4 ÖPNV / Fuß- und Radwegenetz

Aufgrund der zentralen Lage ist das Plangebiet für alle Verkehrsteilnehmer sehr gut angebunden. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof sowie nördlich hiervon der Busbahnhof.

Das innerstädtische Wegenetz führt in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahnhofstraße nach Osten in Verlängerung der Karlstraße über die Eyach.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Planungsraumes befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein in der Denkmalliste eingetragenes Kulturdenkmal nach DSchG § 2:

Karlstraße 2: Wohngebäude, zweigeschossig mit Kniestock, Eckerker und Mittelrisaliten an den Straßenfassaden, Bossenquadersockel, Erdgeschoss mit hellen Ziegeln, Obergeschoss verschindelt, auf der Rückseite offene Loggia, im Kniestock Fachwerk, Walmdach, mit Garten und Einfriedung, 1898/99 für den Fabrikbesitzer Gottfried Reiber

4.7 Hochwasser / Überschwemmungsgebiet

Laut nachrichtlicher Übernahme aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ragt das Plangebiet im nördlichen Bereich der Hindenburgstraße in die HQ extrem-Linie. Dies bedeutet, dass das Plangebiet bei einem statistisch auftretendem Extremhochwasserereignis in diesem minimalen Überschneidungsbereich überschwemmt werden kann. 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.

4.8 Belange des Umweltschutzes

4.8.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

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

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

4.8.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich teilweise bereits überplanten Bereich. Für die übrigen Bereiche beurteilt sich der Gebietscharakter und somit die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. von Nutzungsänderungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und weist durch die Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie deren innerer Erschließung, wie z. B. großflächige Stellplatzflächen, bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Grünstruktur wird durch Hausgärten sowie eine zentrale, kleine Grünfläche gebildet. Im Plangebiet ist ein

Baumbestand mittleren Alters vorhanden, der jedoch weitestgehend erhalten oder durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt werden kann.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Versiegelung und der Absicht bereits überwiegend versiegelte Bereiche einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen, sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit daneben einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

4.8.3 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter und Bewertung der Planauswirkungen

Die Bewertung folgt der Methodik der LUBW

Boden	
Bestand	Durch die innerstädtische Lage ist auf den unversiegelten Flächen nicht mehr von einer natürlich vorhandenen Bodenbildung auszugehen. Gemäß der Arbeitshilfe der „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2013) werden die offensichtlich veränderten Böden in innerstädtischer Lage in die Wertstufe 1 (gering) eingeordnet. Auf den überbauten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Daher werden sie der Wertstufe 0 (keine) zugeordnet.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiet geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Der mögliche Versiegelungsgrad entspricht etwa dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach § 34 BauGB. Positiv wirkt sich die geplante Dachbegrünung aus. Daneben kann die zentrale private Grünfläche anteilig erhalten werden und Bodenfunktionen weiterhin wahrnehmen. Die Bedeutung des Schutzgutes Boden im Plangebiet ist gering. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit bildet das Mittel- und Unterjura. Die Grundwasserneubildung ist innerhalb dieser hydrogeologischen Einheit gering. Auf den bereits versiegelten Flächen findet keine Grundwasserneubildung statt. Das Gebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht innerhalb einer Überflutungsfläche HQ100.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Daneben kann die zentrale private Grünfläche anteilig erhalten werden und ihre Versickerungs- und Retentionsfunktion weiterhin wahrnehmen.

	Eingriffsmindernd wirkt sich die Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien aus. Positiv wirkt sich die gesDer mögliche Versiegelungsgrad entspricht etwa dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach §34 BauGB. Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser im Plangebiet ist gering. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
Klima/Luft	
Bestand	Durch den Gehölzbestand und die Hausgärten kann das Plangebiet als klimatisch und lufthygienisch wenig belasteter Bereich eingestuft werden. Bioklimatische Vorbelastungen bestehen hinsichtlich des hohen Versiegelungsgrades. Abgase aus Verkehr, gewerblicher Nutzung und Hausbrand sind weitere bereits vorhandene belastende Faktoren.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung.
Bewertung Planung	Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Der mögliche Versiegelungsgrad bzw. der Anteil an Grünflächen entspricht etwa dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach § 34 BauGB. Positiv wirkt sich die geplante Dachbegrünung aus. Daneben kann die zentrale private Grünfläche anteilig erhalten werden und ihre bioklimatische Ausgleichsfunktion weiterhin wahrnehmen. Auch die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen minimiert die Eingriffe in das Schutzgut. Mit einer Verkehrszunahme bedingt durch die Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ist nicht zu rechnen. Die Bedeutung des Schutzgutes Klima im Plangebiet ist gering. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich. Das Plangebiet weist die Charakteristik eines Mischgebietes auf. Der Bereich stellt sich insgesamt als überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung dar. Lediglich die zentrale Grünfläche bildet ein geringes Potenzial für die Erholungsnutzung. Das denkmalgeschützte Gebäude Karlstraße 2 sowie das Gebäude Bahnhofstraße 26 (Württembergischer Hof) stellen ortstypische Gebäude dar.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung.
Bewertung Planung	Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Der Bereich soll einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden. Das denkmalgeschützte Gebäude Karlstraße 2 wird durch die Planung nicht tangiert. Der zentrale Grünbereich kann erhalten werden. Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung im Plangebiet ist gering.

	Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Die Biotoptypen im Plangebiet sind überwiegend von sehr geringer und geringer Wertigkeit (versiegelte Flächen, Hausgärten) Einige Bäume mittleren Alters sowie die zentrale Grünfläche sind von geringer-mittlerer Wertigkeit. Hinsichtlich des Schutzguts Tierarten ergibt sich ein geringes potenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten und auch gebäudebrütende Vogelarten. Die Grünbereiche bilden ein Habitatpotenzial für siedlungsadaptierte häufige und weitverbreitete Vogelarten. Sie stellen vermutlich ein Nahrungshabitat für Fledermäuse dar, welches jedoch nicht von essentieller Bedeutung ist. Die biologische Vielfalt ist auf Grund der innerstädtischen Lage gering.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von geringer- allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Der mögliche Versiegelungsgrad bzw. der Anteil an Grünflächen entspricht etwa dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach §34 BauGB. Positiv wirkt sich die geplante Dachbegrünung aus. Daneben kann die zentrale private Grünfläche anteilig erhalten werden und ihre Funktion als Standort für Pflanzen und Tiere weiterhin wahrnehmen. Auch die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen minimiert die Eingriffe in das Schutzgut. Daneben werden zwei Bäume durch Pflanzbindung dauerhaft gesichert. Mit einer wesentlichen Änderung der Biotoptypen ist gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ist nicht zu rechnen. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen und Gebäudeabrissen sind die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Vorbelastungen bestehen hinsichtlich Verkehrslärms. Aufgrund des Versiegelungsgrades bestehen bioklimatische Vorbelastungen. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden (bioklimatische Belastung). Abgase aus Verkehr, Gewerbe und Hausbrand sind weitere vorhandene Belastungsfaktoren. Die bestehenden Grünflächen und der Gehölzbestand mindern die bioklimatische Belastung und die Belastung durch Abgase.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch / Gesundheit ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung	Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche

Planung	Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Der mögliche Versiegelungsgrad bzw. der Anteil an Grünflächen entspricht etwa dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach §34 BauGB. Positiv auf das Bioklima wirkt sich die geplante Dachbegrünung aus. Daneben kann die zentrale private Grünfläche anteilig erhalten werden und ihre bioklimatische Ausgleichsfunktion weiterhin wahrnehmen. Auch die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen minimiert negative Auswirkungen. Die Verkehrsbelastung erhöht sich durch die Planung gegenüber bestehendem Planrecht nicht unmittelbar. Die Verkehrssituation wurde durch das Büro Kölz, Stellungnahme vom 15.01.2015, ermittelt und deren mögliche Entwicklung durch Umsetzung der Planung gegenüber dem heutigen tatsächlichen Bestand bewertet. Danach entstehen keine Beeinträchtigungen, Sowohl über das Verkehrsnetz wie auch über die Knotenpunkte kann die perspektivische Verkehrsentwicklung ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden. Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Gebäude Karlstraße 2 als denkmalgeschütztes Kulturgut vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Das denkmalgeschützte Gebäude Karlstraße 2 wird durch die Planung nicht tangiert. Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter.

4.8.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

4.8.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Daneben zeigt Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter und die Bewertung der Planauswirkungen, dass sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht als auch gegenüber dem tatsächlichen Umweltzustand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderung bzw. -

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

4.8.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten. Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe), zur ökologischen Baubegleitung, zur umweltschonenden Beleuchtung, dem Erhalt von Gehölzen sowie zur zeitlichen Begrenzung von Rodungsarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

4.8.8 Besonderer Artenschutz

Auch bei Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Bericht vom 12.01.2014).

Im Rahmen dieser Vorprüfung wird in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. ein mögliches Vorkommen der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ermittelt.

Nur national geschützte Arten sind nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG, sondern ggf. Teil der Eingriffsregelung.

Bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen können die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-RL sicher ausgeschlossen werden.

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m § 1a BauGB oder als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) festgesetzt.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Variante 2 der vorangegangenen städtebaulichen Entwicklungsstudie Quartier Karlstraße / Mörikestraße vom November 2014 (Wick+Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart).

Mit dem Bebauungsplan wird zum Einen die vorhandene städtebauliche Struktur aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen fortgeschrieben und zum Anderen das städtebauliche Konzept Variante 2 rechtlich gesichert.

Konzeptansatz

Bei dem städtebaulichen Konzept wurden konkrete Planungsabsichten eines Bauherren zur Errichtung von Wohngebäuden sowie eines Gesundheitszentrums, welches von der AOK später genutzt werden soll, berücksichtigt. Wichtige Planungsparameter hierbei waren die Maßstäblichkeit und Körnigkeit der Gebäude sowie deren Höhenentwicklung und Höhenlage im Quartier, als auch die Thematik der Erschließung und Parkierung. Da der bestehende Parkplatz der AOK entlang der Mörikestraße einer Neubebauung weichen soll, sind die Stellplätze anderweitig auf dem Grundstück nachzuweisen. Das vorhandene Quartiersgrün, die grüne Mitte sollte dabei, als wichtiges Freiraumelement, mit eingebunden und erhalten werden.

Städtebaulicher Entwurf

In Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen werden südlich der Karlstraße, zwei Wohngebäude in Form von Stadthäusern verortet. Sie führen die offene Einzel-/Wohnhausbebauung entlang der Karlstraße fort. Aufgrund des Bestandes sind hier bis zu 3- geschossige Gebäude mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss, als Flachdach, denkbar, welche sich mit großzügigen Terrassen nach Süden zum Quartiersgrün hin orientieren. Unter Beachtung der Maßstäblichkeit und Höhe der Bestandstraufen sind Flachdächer im Quartier durchaus vorstellbar und städtebaulich verträglich. Die geplanten Wohngebäude stufen sich, der Topografie der Karlstraße folgend, in ihrer EFH nach Osten hin ab. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt in einer gemeinsamen oder auch getrennten Tiefgarage.

Die westlich entfallenen Stellplätze der AOK werden ebenerdig nördlich auf dem Grundstück der AOK untergebracht. Zum Erhalt der grünen Mitte des Quartieres wird wiederum eine großflächige begrünte und gestaltete Überdeckung dieser Stellplätze vorgeschlagen. Hier können Aufenthaltsmöglichkeiten sowie interne Wegebeziehungen hergestellt werden. Auch mit dem ÖPNV-Bonus für die notwendigen Stellplätze der AOK wird das Konzept der „Grünen Mitte“ erreicht.

Auf dem Grundstück des bestehenden Parkplatzes entlang der Mörikestraße wird das Gesundheitszentrum angedacht. Das Gebäude orientiert sich nicht nur zur AOK und bildet mit ihr eine funktionale Einheit, sondern orientiert sich ebenso nach Westen hin zur Bahnhofstraße. Das neue Gesundheitszentrum fungiert als Trittstein zwischen Bahnhofstraße und AOK und bindet das Quartier an die Bahnhofstraße an.

Zusammen mit den neu geplanten Gebäuden für Einzelhandel und Dienstleistungen entlang der Bahnhofstraße und der Mörikestraße sowie dem bestehenden Bio-Markt, wird dieser vorher untergenutzte Bereich funktional und gestalterisch aufgewertet. An der 'oberen' Mörikestraße entsteht ein platzartiger Bereich, welcher im Osten vom Gesundheitszentrum städtebaulich gefasst wird.

Die neuen Einzelhandelsflächen entlang der Bahnhofstraße werden ebenerdig von der Bahnhofstraße erschlossen. Die Parkierung erfolgt von der Karlstraße von Norden aus. Aufgrund der Topografie kann hier über ein leichtes Gefälle in eine Tiefgarage bzw. Garage gefahren werden.



Entwurfsvariante V2 – Stärkung Bahnhofstr./ Mörikeplatz

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 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 Grundsatz übernommen. Damit wird auch die vorhandene städtebauliche Nutzung des Areals aufgenommen und für den Planungsraum fortgeschrieben.

Der zur Überplanung anstehende Bereich wird differenziert als Kerngebiet MK (entlang der Bahnhofstraße und nord-/nord-östliche Mörikestraße sowie den rückwärtigen Grundstücken zur Bahnhofstraße) sowie als Mischgebiet MI (Bebauung entlang der Karlstraße, Hindenburgstraße, Mörikestraße) festgesetzt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes werden die Flurstücke 3399/3, 3399/4, 3343, 3343/1, 3343/2 (rückwärtige Grundstücke zur Bahnhofstraße) sowie ein Teilbereich des Flurstückes 3342/3 (Teilgebiet 7) ebenfalls als Kerngebiet (MK) und nicht wie im Bebauungsplan „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung“ als

Mischgebiet ausgewiesen, um eine adäquate Entwicklungsmöglichkeit bezüglich größerer Grundstückstiefen im Bereich der Bahnhofstraße zu gewährleisten und die rückwärtigen, schlecht erschlossenen Grundstücke besser nutzen zu können. Im nord-östlichen Teilbereich der Mörikestraße ist ein Gesundheitszentrum geplant, welches sich städtebaulich – räumlich sowie funktional an die Bahnhofstraße angliedern soll. Daher ist auch hier ein Kerngebiet festgesetzt.

Entsprechend den Definitionen in den textlichen Festsetzungen soll der Bereich entlang der Bahnhofstraße, sowie auch der nördlichen Mörikestraße insbesondere in der Erdgeschosszone vorwiegend der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie den Einrichtungen der Verwaltung und der Kultur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung dieser Nutzungsstruktur werden Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen und die Garagennutzung für die Erdgeschosszone ausgeschlossen. Die Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, die Handelslage der Balingen Innenstadt an der Bahnhofstraße zu stärken und die nördlich gelegenen Standorte anzubinden.

Der Bebauungsplan setzt im übrigen Plangebiet ein Mischgebiet fest. Diese Art der Kombination von Wohnen und Arbeiten entspricht den vorhandenen Strukturen sowie die der angrenzenden Stadtquartiere und sichert diese.

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

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

Um die Qualitäten und das Erscheinungsbild der Erdgeschosszone dauerhaft zu erhalten bzw. zu verbessern und das straßenbegleitende Parken nicht stärker einzuschränken, werden Garagen nur zugelassen, wenn deren Erschließung nicht über die straßenseitige Fassade erfolgt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im MK (Teilgebiet 1 und 2) wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend den Höchstwerten nach BauNVO mit 1,0 festgesetzt, um diesem noch zur Innenstadtlage zugehörigen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen. Der nördliche Teilbereich der Mörikestraße soll in seiner Funktion der Bahnhofstraße angegliedert werden. Der Bereich soll aber gleichzeitig als Bindeglied zwischen den

angrenzenden Mischgebietsflächen fungieren, deshalb wird die im MK nach BauNVO zulässige GRZ von 1,0 auf 0,6 herabgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO, sichert weiterhin die Durchgrünung in diesem Bereich und entspricht dem Bestand. Ebenso wird dem Gebietscharakter entsprechend eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, auch mit dem Ziel, das Wohnen und die damit verbundene Wohnqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken.

Im gesamten MI wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend den Höchstwerten nach BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Dies ermöglicht eine für diesen Standort angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

6.2.2 Bezugshöhe und Höhenlage der baulichen Anlage

Die Festsetzung der Bezugshöhe und der Höhe der baulichen Anlagen sichert die Einbindung der Gebäude in den jeweiligen Straßenraum. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet wird somit eine Staffelung der Gebäude in Bezug zum Straßenraum erreicht. Die Gebäude werden harmonisch in den Straßenraum eingebunden. Im Teilgebiet 5 ist aufgrund der ansteigenden Topografie die Bezugshöhe ü. NN festgesetzt. Somit wird auch der Bestand gesichert und überhohe Gebäude im rückwärtigen Innenbereich ausgeschlossen. Im Teilgebiet 7 ist die Bezugshöhe ebenfalls ü. NN festgesetzt. Dies entspricht dem Niveau der nördlichen Mörikestraße und ermöglicht somit eine Straßenniveaugleiche Anbindung eines Gebäudes (vorgesehener Standort für ein Gesundheitszentrum) von der Bahnhofstraße hinein in den im Plan als Fußgängerbereich dargestellten Verkehrsfläche mit Orientierung zur Bahnhofstraße.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet werden orientiert am vorhandenen Bestand und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sowie zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen zwischen den einzelnen Teilgebieten entlang der jeweiligen Straßen und den inneren Baufeldern entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume sowie der dort bereits vorhandenen und auch vorgesehenen Gebäudetypologien. Es erfolgt eine Höhenabstufung von der Bahnhofstraße Richtung Osten. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Mindest- und ein Höchstmaß entlang der Bahnhofstraße sowie im übrigen Plangebiet durch ein Höchstmaß bestimmt, um dem umliegend bestehenden städtebaulichen Rahmen gerecht zu werden und gleichzeitig einen Nutzungsspielraum für die konkrete Gebäudeplanung zu eröffnen. So sind entsprechend dem Gebietscharakter 3 Vollgeschosse realisierbar.

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen von 9,8 m Traufhöhe und 15,5 m Firsthöhe im Bereich der Bahnhofstraße orientieren sich an der für die Bahnhofstraße typischen Höhenentwicklung und wird somit fortgeführt. Der weitgreifende Raum direkt gegenüber

dem Bahnhof und dem Bahnhofsvorplatz wird somit städtebaulich gefasst und erhält adäquate Raumkanten. Im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße (Teilgebiet 2) werden die gleichen Gebäudehöhen wie entlang der Bahnhofstraße festgesetzt. Somit können die rückwärtigen Grundstücke der Bahnhofstraße bei einer Neuordnung adäquat mit eingebunden werden.

Entsprechend dem Bestand werden im übrigen Plangebiet maximale Gebäudehöhen von 9,8 m Traufhöhe und 14,0 m Firsthöhe festgesetzt. Bei Flachdachausführung gilt die maximale Gebäudehöhe GH1 als Obergrenze. Diese darf mit einem Nichtvollgeschoss, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Zulässigkeit eines Dachgeschosses, welches kein Vollgeschoss ist, resultiert aus der Ermöglichung einer städtebaulichen Vielfalt und adäquaten Ausnutzung der Gebäude unter Beibehalt einer Höhenabstufung zum Straßenraum. Die Eckgrundstücke Karlstraße/ Hindenburgstraße mit heute etwas niederen Gebäuden, werden ebenso in diese Höhenfestsetzung einbezogen, um einen einheitlichen städtebaulichen Rahmen im Kreuzungsbereich zu erhalten und gleichzeitig auch diesen Grundstücken einen Nutzungsspielraum zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund werden im Teilgebiet 6 und 7 entlang der Mörikestraße ebenfalls die Gebäudehöhen von 9,8 m für Traufhöhen und 14,0 m für die Firsthöhe festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ermöglicht einen einheitlichen städtebaulichen Rahmen bezüglich der Höhenstaffelung und Ausnutzungen der Grundstücke im Quartier.

Im Bebauungsplan werden im Kerngebiet differenzierte Geschossflächenzahlen festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für diese Bereiche unterschritten. Entlang der Bahnhofstraße ist die zulässige Geschossflächenzahl mit 2,7 festgesetzt. Dies resultiert aus der Maßgabe des städtebaulichen Entwurfes, die dort entstehenden Hauptgebäude innerhalb der geschlossenen Bausweise zu gliedern und somit entlang der Bahnhofstraße eine belebte städtebauliche Kubatur zu erhalten. Im Teilgebiet 2 und 7 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO ebenfalls unterschritten und mit 1,8 festgesetzt. Die Zielvorstellung des städtebaulichen Entwurfes wird somit umgesetzt, im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße (Teilgebiet 2) einen großflächen eingeschossigen Bau zu ermöglichen sowie punktuell auch einen 2- bis 3- geschossigen Baukörper. Im Teilgebiet 7 ist die GFZ entsprechend des umliegenden Bestandes ebenfalls niedriger festgesetzt. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung den Bereich der nördlichen Mörikestraße mit dem geplanten Gesundheitszentrum an die Bahnhofstraße anzubinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur (reduzierte Grundflächenzahl) und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen (verbunden mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche) für ein qualitativvolles Umfeld zu ermöglichen.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Teilgebiet 4 mit Mischgebietsausweisung überschritten, da die städtebauliche Situation der vorhandenen Bebauung dies bereits erfordert (§ 17 Abs. 3 BauNVO).

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen soll zum einen die angestrebte geschlossene Baukörperanordnung zur Bahnhofstraße gesichert werden und zum anderen die eher lockere Bebauung nach Osten hin ermöglicht werden. Die Quartiersmitte ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche erhalten.

6.3.1 Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen. Die Festsetzung von Baulinien entlang der Bahnhofstraße soll zusammen mit der Festsetzung der abweichenden geschlossenen Bauweise die räumliche Fassung des Straßenraums sichern und weiterführen. Ebenfalls soll mit der Festsetzung der Baulinie entlang der nördlichen Mörikestraße (Teilgebiet 7) eine sichtbare Raumkante als Abschluss bzw. Fassung des Fußgängerbereiches gesichert werden. Mit den Baulinien wird somit der städtebauliche Entwurf planungsrechtlich gesichert.

In den übrigen Bereichen soll die Festsetzung von Baugrenzen einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. So sind die bestehenden Gartenbereiche frei gehalten.

6.3.2 Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption sowie auch der Weiterführung der Baustruktur der Bahnhofstraße wird entlang der Bahnhofstraße eine abweichende von der geschlossenen Bauweise festgesetzt, um die räumliche Fassung des Straßenraums zu sichern und zu vereinheitlichen. Um die für die Bahnhofstraße typische heterogene Baustruktur fortzuführen, werden die Gebäude in ihrer Länge zur Straßenseite beschränkt und sind entsprechend durch mögliche Zwischenbauten oder Mindestabstände zueinander zu gliedern. Somit wird ein lebendiges Erscheinungsbild der Gebäude erreicht.

Im übrigen Geltungsbereich wird entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption die offene Bauweise bzw. abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt. So sind im Teilgebiet 3 die Gebäudelängen auf maximal 25,0 m begrenzt, um den städtebaulichen Charakter der Karlstraße mit einer eher lockeren Stadtvillen-artigen Bebauung zu sichern und fortzuführen. Ebenso ist die Gebäudelänge im Teilgebiet 6 und 7 auf maximal 30,0 m begrenzt, um auch hier eine untypische, riegelartige und damit das Quartier abschirmende Zeilenbebauung auszuschließen.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorgartenzone hineinragende Stellplatzbauten (oberirdische Garagenbauten, Carports) und Nebenanlagen zu stören, werden diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig. Um diese freiraumplanerisch einzubinden, sind Baumpflanzungen innerhalb der offenen Stellplatzanlagen festgesetzt.

Tiefgaragen, die ohne Wirkung auf die nutzbaren Freibereiche bleiben, sind auch in größerem Umfang außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.5 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes sowie der Sicherstellung der Erholungs-, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer positiven Wirkungen auf die übrigen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und c) BauGB. Das Plangebiet ist heute durch eine grüne Mitte geprägt. Bereits im Vorgänger-Bebauungsplan wurde diese Fläche als nicht-überbaubare Fläche festgesetzt. Der Bebauungsplan Karl-, Mörikestraße setzt nun für einen großen Teilbereich der bestehenden grünen Mitte eine private Grünfläche fest. Aufgrund der geplanten Neubebauung (Gesundheitszentrum) entlang der Mörikestraße müssen die bestehenden Stellplätze (AOK-Stellplätze) an der Mörikestraße anderweitig im Quartier untergebracht werden. Dies wird in diesem Umfang nur möglich werden, wenn Stellplätze auch innerhalb der derzeitigen grünen Mitte zugelassen werden. Die grüne Mitte kann als solches daher nicht in ihrem Bestand vollständig erhalten werden. Um aber die für das Quartier charakteristische Freiraumqualität der grünen Mitte vor allem für das Wohnumfeld weiterhin zu sichern erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage sowie deren Gestaltung (Anpflanzen von Bäumen).

Pflanzbindung / Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und -geboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft, Landschaftsbild / Erholung und der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen- sowie Grünräume im Quartier.

Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Dachflächen ist ein wichtiger Baustein im Vermeidungs- und Minderungskonzept. Die Maßnahme schafft Standorte für verschiedene Biotoptypen, trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen von Maßnahmen dienen vorrangig die Wirkintensität des Vorhabens zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

6.7 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches wird das städtebauliche Ziel gesichert, im Bereich der nördlichen Mörikestraße attraktiv, gestaltete Aufenthaltsflächen für angrenzenden Nutzungen zu ermöglichen (z.B. Außengastronomie) und gleichzeitig die Anliefer-, Anwohner- und Kundenverkehre einzubinden.

6.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der südlich angrenzenden Grundstücke zu belasten (dingliche Sicherung im Grundbuch). Es dient zur Erschließung für eine mögliche Tiefgarage zum Wenden von Fahrzeugen im Rahmen der Erschließung des Gebietes.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Die Festsetzungen sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes und zur Ortsbildgestaltung erforderlich.

Grundlage der getroffenen Bestimmungen bildet das im Jahr 2010 für die Balingen Innenstadt entwickelte Gestaltungskonzept mit den dort formulierten Zielen und Gestaltungsempfehlungen. Die Fachplanung (Büro ORplan, Stuttgart) kann bei der Stadt Balingen eingesehen werden.

7.1 Dachgestaltung

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.

Entlang der Bahnhofstraße sind als mögliche Dachformen der Hauptgebäude das traufständige Satteldach sowie auch das Walmdach möglich. Dies entspricht der bestehenden Struktur der Bahnhofstraße. Die zulässige Neigung orientiert sich am Bestand.

In den übrigen Teilgebieten sind neben dem Sattel- und Walmdach auch Flachdächer zulässig. Im Quartier selbst sowie im Umfeld des Plangebietes sind bereits Flachdächer vorhanden. Im Rahmen der städtebaulichen Studie zum Quartier Karlstraße/ Mörikestraße ist man ebenfalls zu der Erkenntnis gelangt, dass sich in diesem Quartiersbereich ebenso flachgeneigte Dächer in die vorhandene eher Satteldachgeprägte Dachlandschaft einfügen.

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 Ortsgang und First, sowie weitere Regelungen vorgegeben.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung 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.

7.2 Stellplätze

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.

7.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Bestimmungen

Durch die getroffenen Regelungen zu Werbeanlagen, Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen, Einschränkungen zu Satelliten- und Antennenanlagen sowie die Bestimmungen zu den Müllstandorten 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.

8 Verfahrensablauf

8.1 Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat

Am 25.02.2014 beschloss der Gemeinderat der Stadt Balingen, den Bebauungsplan „Karlstraße / Mörikestraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

8.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat billigte die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am xxxxx und fasste den Auslegungsbeschluss.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am xxxx im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die gebilligten Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften lagen mit gemeinsamer Begründung in der Zeit vom xxxxx öffentlich aus. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat am xxxxxx als Satzung beschlossen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Karlstraße / Mörikestraße“ 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.

9.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind nicht erkennbar (siehe auch Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Quartiers Karlstraße/ Mörikestraße, Januar 2015 vom Büro Planungsgruppe Kölz GmbH).

9.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird keine formelle Umweltprüfung durchgeführt. Aufgrund der Bestandssituation sind keine wesentlichen Grünelemente von der Planung betroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Zur Minimierung bzw. als Ersatz möglicher Eingriffe wurden in der Planung Festsetzungen getroffen (Reduzierung der Bodenversiegelung, Begrünung von Flachdächern, Erhalt von Bäumen), so dass im Zuge von Neuentwicklungen eher von einer Aufwertung auszugehen ist.

ENTWURF