

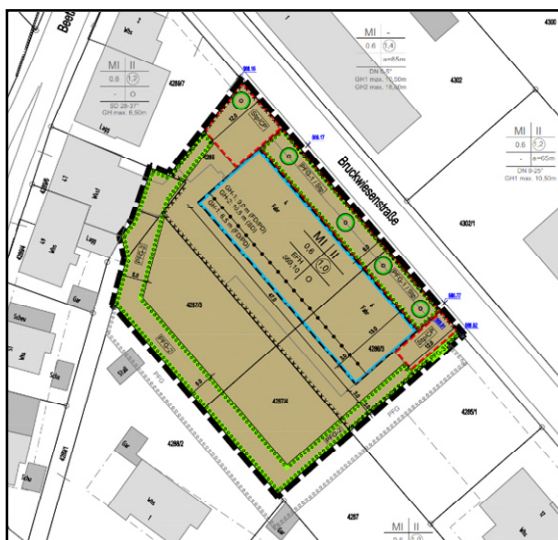
Anlage 4 zur Satzung

Entwurf Begründung

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Balingen – Dürrwangen

„Änderung Bruckwiesen Flst.Nr.
4286, 4286/3, 4287/3, 4287/4,
4289/6, 4289/1“



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG.....	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch	6
3.2	Übergeordnete Landes- und Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bestehender Bebauungsplan.....	9
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1	Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	10
4.2	Verkehrskonzept	10
4.3	Technische Erschließung.....	11
4.3.1	Entwässerung	11
4.3.2	Sonstige technische Versorgung.....	11
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	11
5.1	Überschwemmungsgebiet - HQ100.....	12
6	ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	15
6.5	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
6.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
7.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
7.1.1	Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und -einschnitte.....	17
7.2	Werbeanlagen.....	17
7.3	Einfriedungen	17
7.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	17
7.5	Stellplatznachweis.....	17
7.6	Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser.....	18
8	FLÄCHENBILANZ.....	18
9	KOSTEN	18

Anlagen zur Begründung:

Artenschutzrechtliche Prüfung vom (Fritz & Grossmann, Balingen)

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Das ca. 2.8190 m² große, zur Überplanung anstehende Gebiet liegt in der Ortsmitte von Frommern/Dürrwangen im Bereich der Bruckwiesenstraße. Das Areal ist im Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung und –ergänzung Bruckwiesen“, rechtskräftig seit 07.03.1998 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauung besteht noch aus der eingeschossigen Gewerbehalle der ehemaligen Nutzung als Schreinereibetrieb in eingeschossiger Bauweise. Zur Bruckwiesenstraße hin ist die Halle durch drei aneinandergereihte, giebelständige Gebäudeabschnitte mit flachem Satteldach gegliedert.

Die Immobilie wird derzeit nicht bzw. nur untergeordnet zu Lagerzwecken genutzt. Seitens der Eigentümerschaft besteht das Interesse, die beiden südöstlichen Gebäudeabschnitte zu Wohnzwecken umzunutzen. Für den nordwestlichen Abschnitt soll weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich bleiben.

Das Umnutzungskonzept sieht unter Beibehaltung der Kubatur des Gebäudes zwei ebenerdige Wohnungen mit je ca. 300 m² Geschossfläche vor. Das südwestliche Grundstück im Blockinnenbereich, ebenfalls im Besitz der Eigentümergemeinschaft, soll weiterhin als Grün- und Gartenfläche genutzt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wäre eine Wohnnutzung derzeit ausgeschlossen bzw. im Wege der Befreiung nur in untergeordnetem Umfang möglich.

Während der ursprüngliche Bebauungsplan „Bruckwiesen“ vom April 1969 noch eine der damaligen Nutzungsstruktur entsprechende Mischung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen zum Inhalt hatte, wurden im Umfeld des Plangebietes bedingt durch den Strukturwandel diverse Gewerbenutzungen zwischenzeitlich aufgegeben oder umgesiedelt. Die Grundstücke des Planareals bilden heute eine isolierte „Gewerbeinsel“ innerhalb einer Mischgebietsumgebung mit überwiegender Wohnnutzung.

Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben bzw. die geplante Wohnnutzung zu schaffen ist die Umwidmung der bisherigen Gewerbefläche zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO erforderlich. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter ‚Mischgebiet‘ entspricht der Gebietsausweisung und dem Bestand der umliegenden Grundstücke im Quartier.

Als langfristiges Ziel - und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung - sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden, die im Falle einer Neubebauung eine mischgebietskonforme Kubatur entsprechend der Umgebungsbebauung ermöglichen. Die zukünftigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen sich daher an den Festsetzungen des umgebenden Mischgebiets orientieren, so dass das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baublocks für die Zukunft einheitlich geregelt ist.

Mit der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt. Langfristig besteht damit die Möglichkeit, im Wege der Nachverdichtung zusätzlichen, zeitgemäßen Wohnraum mit einer einheitlichen städtebaulichen Struktur zu schaffen. Mit dem Erhalt der innenliegenden Gartenfläche kann die Durchgrünung des Baublocks sichergestellt werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt somit auf der einen Seite eine Einschränkung der bisherigen, gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Im Gegenzug wird durch die Ausweisung als Mischgebiet das zulässige Nutzungsspektrum insbesondere um die Nutzungsart des Wohnens erweitert.

Die Änderungen erfolgen im Einvernehmen bzw. auf Antrag der privaten Eigentümer und stehen gleichermaßen im Einklang mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebietes. Durch die Umwidmung der Bauflächen zu einem Mischgebiet und die damit verbundene Einschränkung der gewerblichen Nutzung wird die städtebauliche Gemengelage einer Gewerbeinsel innerhalb gemischter Bauflächen aufgelöst und der Umgebungsnutzung angepasst.

2 LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Frommern / Dürrwangen, östlich des Nahversorgungszentrums „Buhren“ mit Neukauf, Metzger, Banken, Ärzten, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistern. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Schulverbund Frommern und der Kindergarten Pestalozziweg, welche fußläufig gut erreichbar sind. Buhren wurde schwerpunktmäßig in den 1960 er und 1970 er Jahren aufgesiedelt und ist geprägt durch unterschiedliche, überwiegend verdichtete Bauformen.

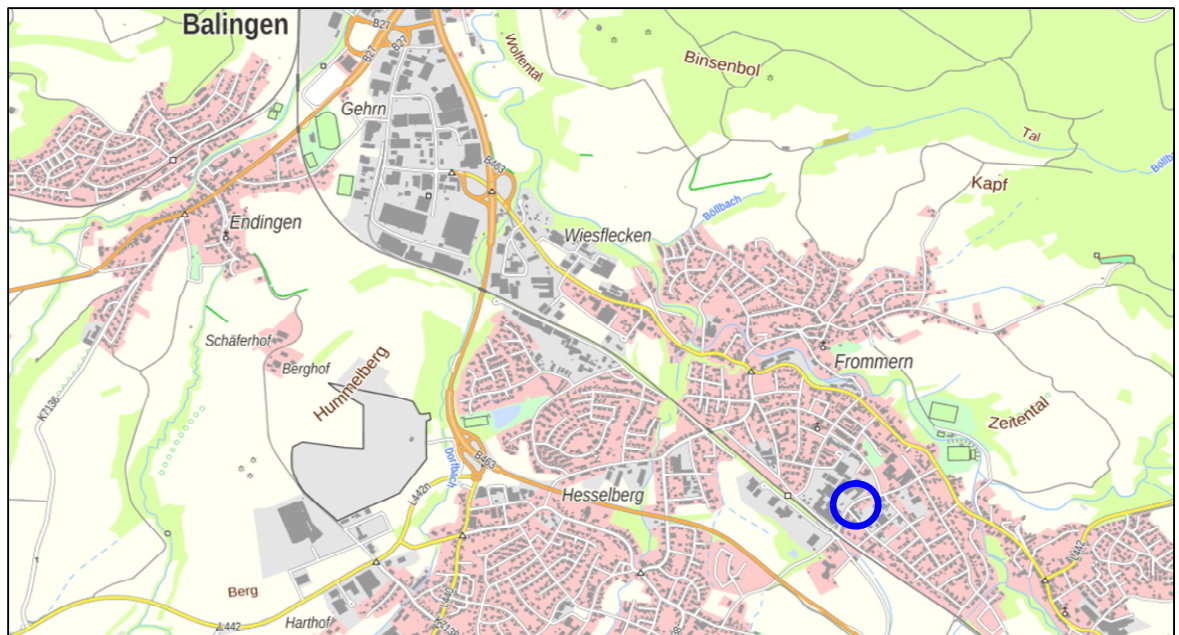


Abb.: Lage des Plangebietes im Bereich der Ortsmitte Frommern / Dürrwangen (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

Dagegen zeigt das Baugebiet ‚Bruckwiesen‘ mit seinem ursprünglichen Bebauungsplan vom April 1969 eine Mischung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Der westliche Bereich im Umfeld der Beethovenstraße beinhaltet überwiegend verdichtete Mischgebiets- und Gewerbeflächen. Nach Osten und Süden und insbesondere ab der Theophil-Wurm-Straße bzw. Eugen-Bolz-Straße überwiegt die Wohnnutzung mit geringeren Mischgebietsanteilen.

Die bezeichneten Grundstücke 4286, 4286/3, 4287/3, 4287/4 sowie Teile von 4289/1 und 4289/6 sind innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 07.03.1998 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Sie bilden heute eine isolierte „Gewerbeinsel“ innerhalb einer Mischgebietsfläche, die von der Beethovenstraße, der Bruckwiesenstraße, der Theophil-Wurm-Straße und der Ludwig-Beck-Straße eingefasst wird und in der zwischenzeitlich die Wohnnutzung die überwiegende Nutzungsform darstellt.

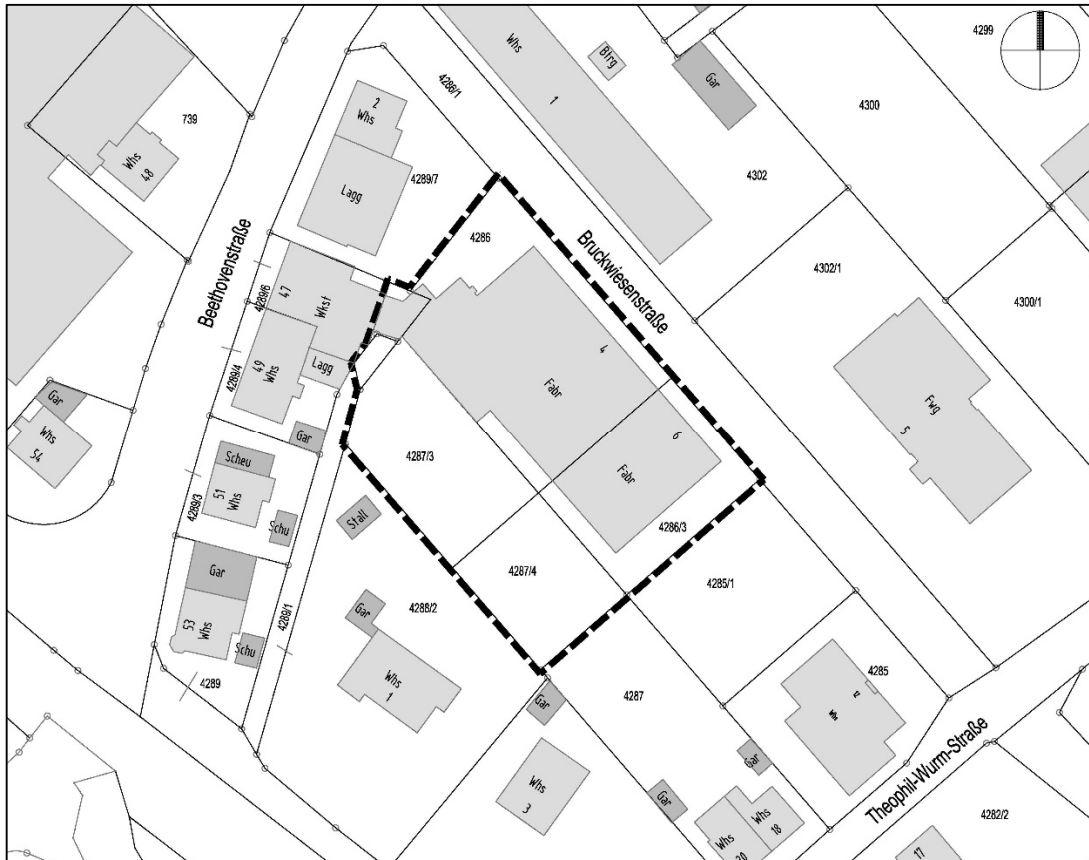


Abb.: Katastralausschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

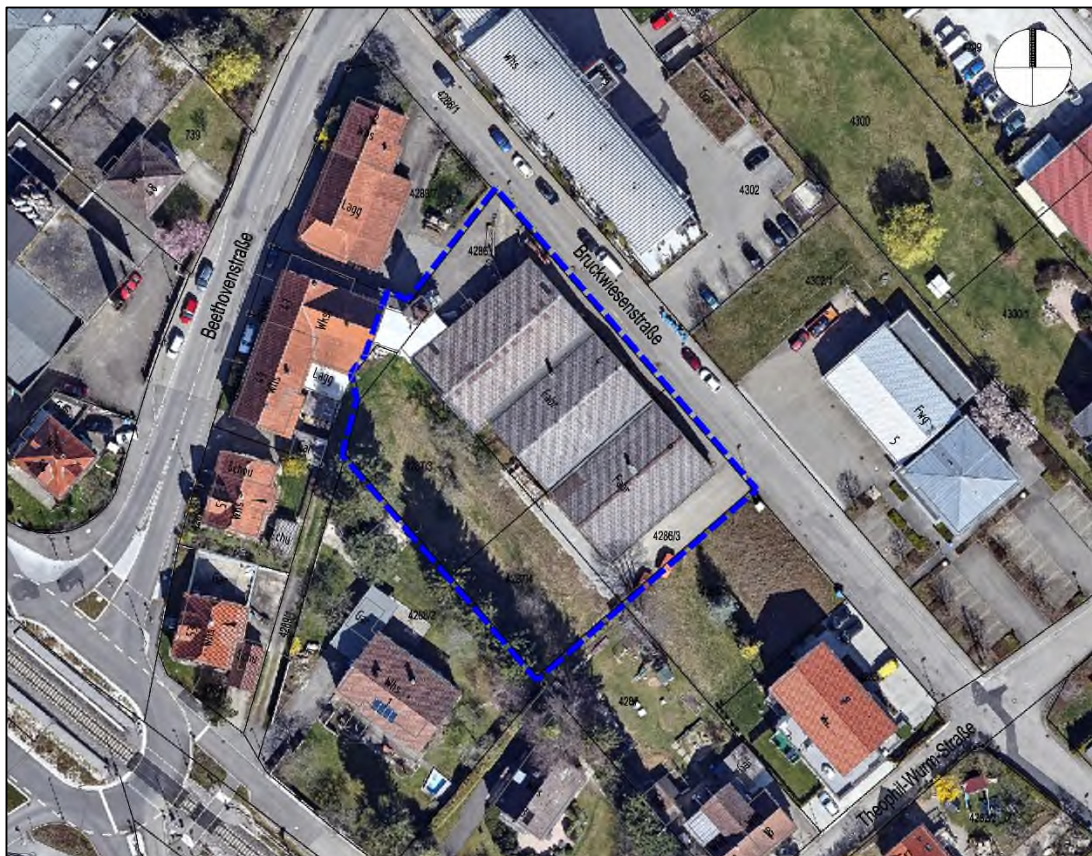


Abb.: Luftbild und städtebauliche Einbindung des Plangebietes (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer untergenutzten bzw. in Teilen brach gefallenen Gewerbeimmobilie geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 m². Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen sind.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen 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.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3.2 Übergeordnete Landes- und Regionalplanung

Die Große Kreisstadt Balingen zählt laut Regionalplan Neckar-Alb 2013 zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum und liegt als ausgewiesenes Mittelzentrum an den Landesentwicklungsachsen Rottweil-Balingen-Hechingen-Reutlingen/Tübingen bzw. Albstadt-Balingen-Oberndorf a.N.

Als Ziel und Grundsatz der räumlichen Entwicklung ist u.A. festgelegt: Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur zu festigen und weiter zu entwickeln. Dazu sind die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft zu stärken, die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen zu konzentrieren.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind folgende Ziele festgelegt:

- Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung,
- Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen,
- keine Erweiterung und Neuausweisungen von Splittersiedlungen; ausnahmsweise sind geringfügige Arrondierungen von vorhandenen Splittersiedlungen unter Beachtung der Schonung der Freiraumfunktionen zugelassen,
- keine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft,

- Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen,
- Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

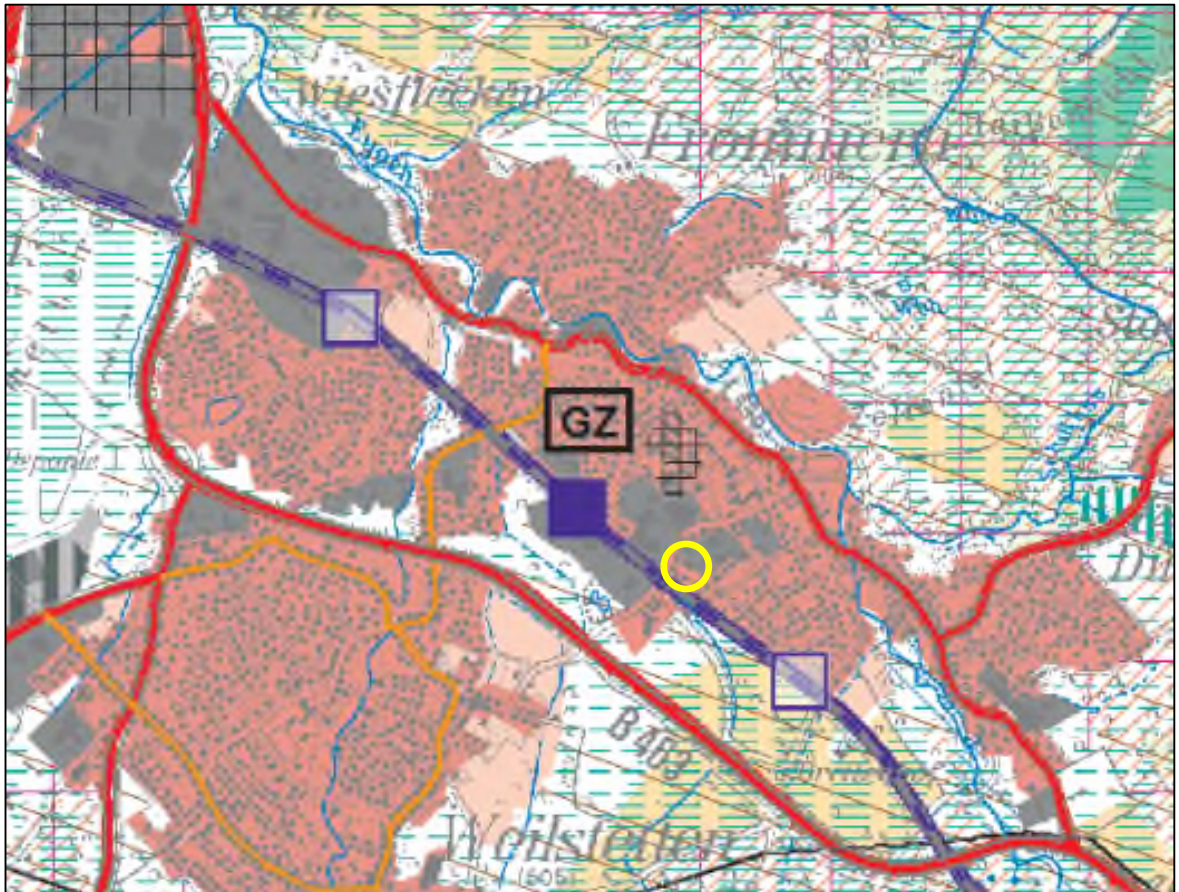


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Raumnutzungskarte)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der ausgewiesenen Siedlungsbereiche von Balingen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den regionalplanerischen Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO entspricht dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

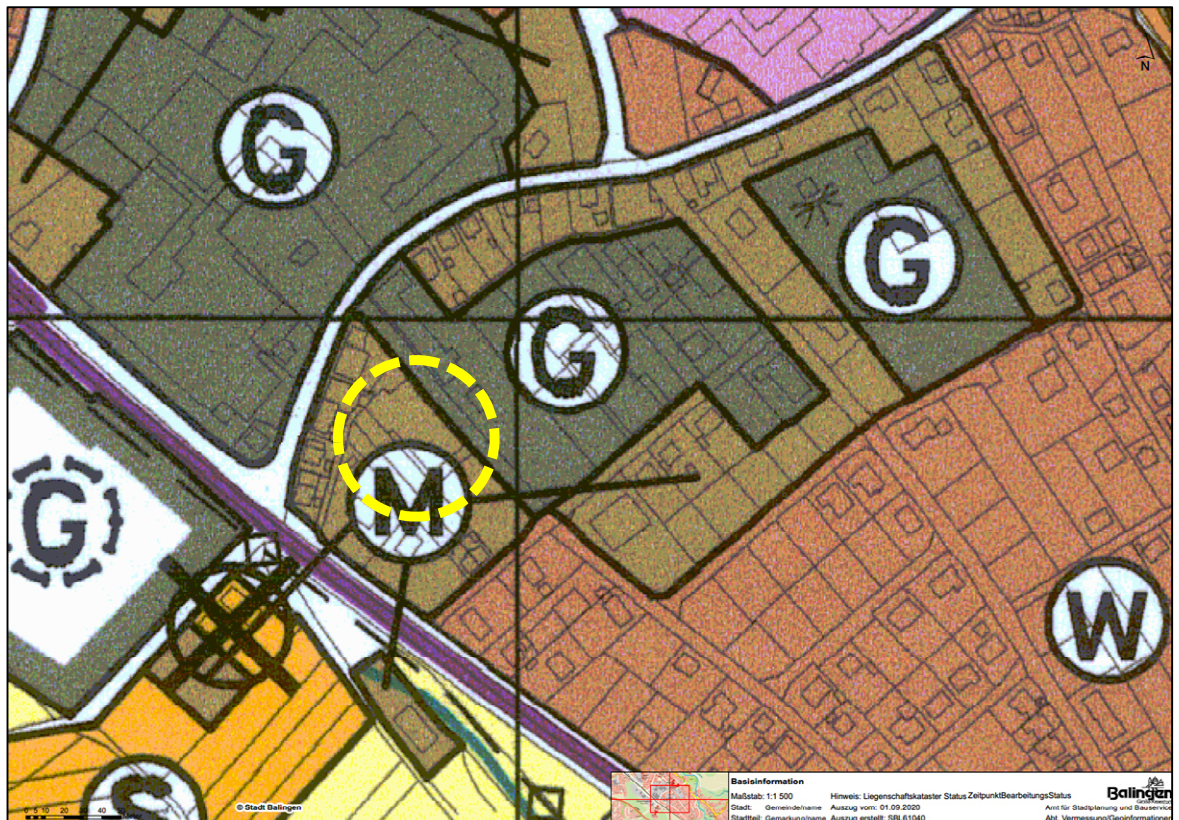


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen (2001)

3.4 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Bruckwiesen wurde erstmals am 05.03.1969 rechtskräftig. In den Jahren 1971 und 1979 wurden Bebauungsplanänderungen für verschiedene Teilgebiete durchgeführt.

Am 07.03.1998 wurde die „Bebauungsplanänderung und –ergänzung Bruckwiesen“ rechtskräftig und im Februar 2004 wurden durch eine Änderung des Bebauungsplans auf der Nordostseite der Bruckwiesenstraße ehemalige Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen umgewandelt.

Für das vorliegende Planungsgebiet und den gesamten Bereich südwestlich der Bruckwiesenstraße ist die „Bebauungsplanänderung und –ergänzung Bruckwiesen“ mit Rechtskraft vom 07.03.1998 maßgeblich.

Der Baublock zwischen Bruckwiesenstraße und Ludwig-Beck-Straße sowie Beethovenstraße und Theophil-Wurm-Straße ist mit Ausnahme des vorliegenden Plangebietes als Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung und Satteldächern ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl 1,2.

Innerhalb dieses Straßenblocks sind die zur Überplanung anstehenden Flurstücke 4286, 4286/3, 4287/3, 4287/4 sowie Teile von 4289/1 und 4289/6, entsprechend der damaligen Nutzung, als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen der Nutzungsschablone weichen von den Festsetzungen im Mischgebiet ab. Diese ermöglichen bisher eine zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2.

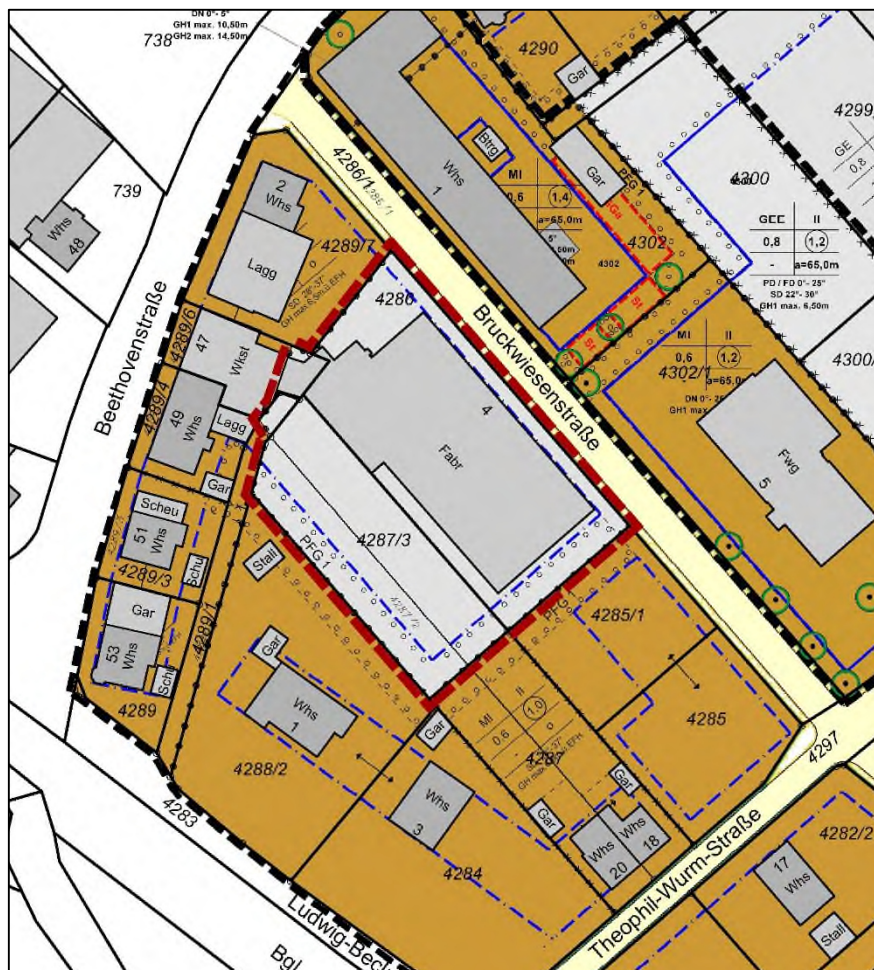


Abb.: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen „Bebauungsplanänderung und –ergänzung Bruckwiesen“ (1998). Nordöstlich grenzt der BBP „Bruckwiesen Bereich Bruckwiesenstraße“ (2004) an.

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wäre eine Wohnnutzung derzeit ausgeschlossen bzw. im Wege der Befreiung nur in untergeordnetem Umfang möglich.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften der „Bebauungsplanänderung und -ergänzung „Bruckwiesen“ (rechtskräftig seit 07.03.1998) außer Kraft.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Nutzungs- und Baukonzept

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Umnutzung innerhalb des Gebäudebestands zu ermöglichen. Für die von Eigentümerseite gewünschte Wohnnutzung von zwei der drei Hallen ist die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet notwendig.

Um auch auf langfristige Sicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung Festsetzungen getroffen werden, die im Falle einer Neubebauung eine mischgebietskonforme Kubatur entsprechend der Umgebungsbebauung sichern. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich daher an den Festsetzungen des umgebenden Mischgebiets, so dass das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baublocks für die Zukunft einheitlich geregelt ist.

Vor diesem Hintergrund werden für den Planbereich u.a. folgende wesentliche Vorgaben getroffen:

- Festsetzung eines parallel zur Bruckwiesenstraße ausgerichteten Baufensters für eine straßenbegleitende Bebauung.
- Vorgabe einer 6 m breiten Vorgartenzone zur Gewährleistung einer ausreichenden Tiefe zur Anlage von Stellplätzen und einer begrünten Vorzone.
- Durch eine Baufenstertiefe von insgesamt 16 m wird eine hinreichende Bebauungstiefe und der Bau eines Staffelgeschosses ermöglicht.
- Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss ermöglicht.

4.2 Verkehrskonzept

Das Baugebiet und die Bruckwiesenstraße ist über die Beethovenstraße gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Infrastruktureinrichtungen der Ortsmitte Frommern/Dürrwangen sind fußläufig zu erreichen.

Aus Sicht des Amts für öffentliche Ordnung (Verkehrsbehörde) sollten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sämtliche Stellplätze auf dem Grundstück angelegt und ein Ausweichen auf öffentliche Fläche der Bruckwiesenstraße vermieden werden. Die Bruckwiesenstraße soll bedingt durch das benachbarte Feuerwehrgerätehaus als Rettungsnotweg vom parkenden Verkehr freigehalten werden.

Zur Sicherung einer geordneten Parkierung und einer hinreichenden Zahl von Pkw-Stellplätzen auf dem Privatgrundstück, wird in den Örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in dem Sinne festgesetzt, dass für kleine Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz, für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze und für größere Wohnungen über 80 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

4.3 Technische Erschließung

4.3.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist an den Mischwasserkanal in der Bruckwiesenstraße anzuschließen.

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.). Der Drosselabfluss ist für das Baugebiet auf eine maximale Einleitmenge von 18,0 l/s (Liter pro Sekunde) zu begrenzen.

4.3.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der anliegenden Straßen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern gewährleistet.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Artenschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Ergebnis der im Frühjahr 2020 durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung besteht im Planungsgebiet ein Habitatpotenzial für die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse.

Die Gehölze im Eingriffsbereich bieten potenzielle Bruthabitate für relevante gehölzbrütende Vogelarten. Die Gebäude stellen potenzielle Bruthabitate für relevante höhlen- und nischenbrütende Vogelarten dar.

Die Gebäude mit den Dachflächen aus Wellplatten sowie das Funktionsgebäude im Nordwesten bieten zwar geringfügig potenzielle Quartiere für Spalten bewohnende Fledermausarten, allerdings sind keine Hinweise an der Fassade zu erkennen.

Insbesondere hinsichtlich der Artengruppe der Vögel besteht weiterer Untersuchungsbedarf mit Erhebungen bis Juli 2020 (vgl. Grossmann v. 26.03.2020).

Der abschließende Untersuchungsbericht der artenschutzrechtlichen Prüfung steht derzeit noch aus. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. Soweit sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen oder Beschränkungen für die Planung ergeben, sind diese im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u.a. die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wege- und Stellplatzflächen,

- Dach- und Fassadenbegrünung der Neubauvorhaben,
- Begrünung der Freiflächen und Verbot von Schottergärten,
- qualitätsvolle Eingrünung des Gebietes durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze für Pflanzungen
- Anwendung insektenschonender Außenbeleuchtung
- Übernahme der Rodungszeiträume nach Naturschutzrecht

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden mögliche, mit der Planung verbundene Umweltbeeinträchtigungen teilweise vermieden oder vermindert. Ein vollständiger Ausgleich ist im Rahmen dieses Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

5.1 Überschwemmungsgebiet - HQ100

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

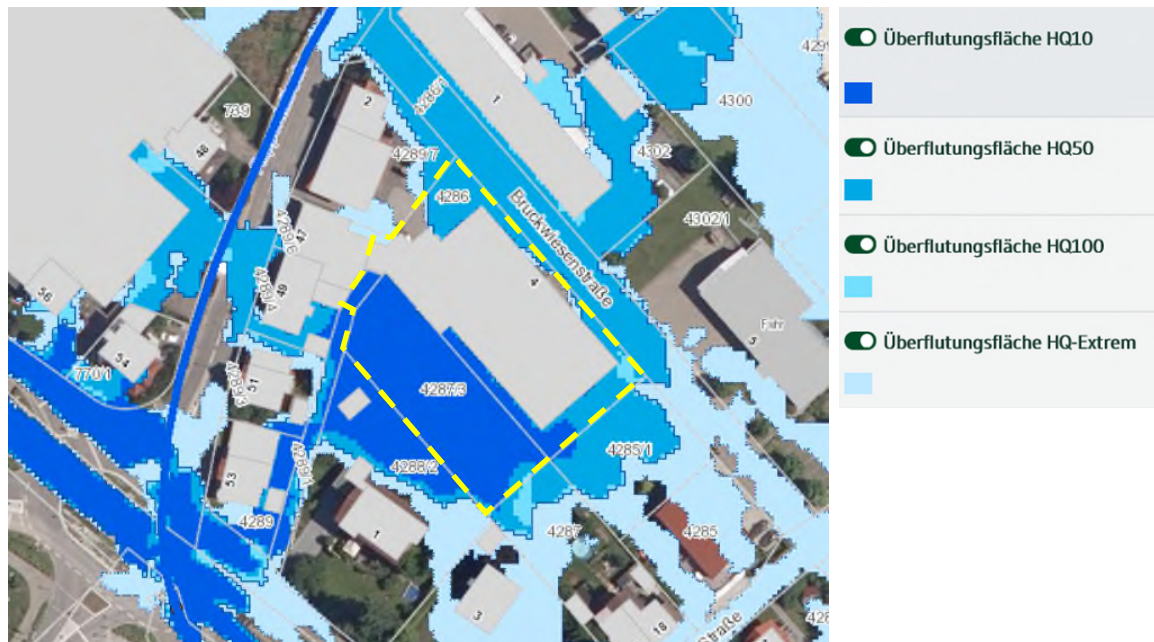


Abb.: Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Der Bebauungsplan fällt in den Anwendungsbereich des § 78 Abs. 3 WHG. Die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Abwägungsbelange des Hochwasserschutzes nach § 78 Abs. 3 WHG werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt berücksichtigt:

Die Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Neuordnung der bebauten und bereits weitgehend versiegelten Fläche eines ehemaligen Gewerbeareals. Der Bebauungsplan bereitet keine Veränderungen der Geländeoberfläche und keinen Verlust von Rückhalteraum vor. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert.

Vielmehr werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisher geltenden Baufenster zurückgenommen und das Maß der möglichen Überbauung wird durch die Reduktion der Grundflächenzahl von bisher 0,8 auf eine GRZ 0,6 verringert.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den bestehenden Hochwasserschutz oder auf benachbarte Oberlieger und Unterlieger begründet.

Die Anforderungen einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben ist im Rahmen der nachgelagerten Objekt- und Genehmigungsplanung der Bauvorhaben nachzuweisen. Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Die entsprechenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78a Abs. 1 WHG Folgendes untersagt:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Die zuständige Behörde kann unter den Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG im Einzelfall Maßnahmen nach Absatz 1 zulassen.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

6 ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Nutzungsabsichten der Eigentümer, die bestehenden ehemaligen Gewerbebauten teilweise zu Wohnzwecken umzubauen, ist die Umwidmung der bisherigen Gewerbefläche zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter ‚Mischgebiet‘ entspricht der Gebietsausweisung und dem Bestand der umliegenden Grundstücke im Quartier.

Die Bebauungsplanänderung steht insofern auch im Einklang mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebietes und einer Wiedernutzung der weitgehend brach liegenden Gebäude. Durch die Umwidmung der Bauflächen zu einem Mischgebiet und die damit verbundene Einschränkung der gewerblichen Nutzung wird die städtebauliche Gemengelage einer Gewerbeinsel innerhalb gemischter Bauflächen aufgelöst und der Umgebungsnutzung angepasst (auf die Erläuterungen unter Ziff. 1 wird ergänzend verwiesen).

Im Mischgebiet zulässig sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet ausgeschlossen werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art. Unter Berücksichtigung der im Umfeld überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung ist eine Standorteignung und Verträglichkeit der genannten Nutzungen mit ihren üblichen Begleiterscheinungen (Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, betriebliche Emissionen u.A.) nicht bzw. nicht zweifelsfrei gegeben. Daher werden diese Betriebsarten gänzlich ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen sollen einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen werden. Gleichzeitig wird in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Neubebauung unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von max. 0,6 sowie Geschossflächenzahlen von 0,8 und 1,0 festgesetzt. Mit Nebenanlagen und den befestigten Freiflächen ist nach Vorgabe des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Für das Mischgebiet soll eine dem Umfeld angemessene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dach- oder Staffelgeschoss ermöglicht werden. Zulässig sind daher maximal zwei Vollgeschosse. Die zulässigen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flach- oder Pultdach wird auf maximal 9,00 m, für Gebäude mit Satteldach auf maximal 10,50 m begrenzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Um die Höhenlage der Gebäude und deren Höhenbezug zum Gelände und den Erschließungsstraßen verträglich zu regeln, wird für das Baufenster eine maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) von 569,10 m ü. NN festgesetzt.

Die festgesetzte EFH-Höhe orientiert sich am Geländeverlauf und liegt geringfügig über den Straßenniveau der Bruckwiesenstraße. Durch die Festsetzungen soll eine harmonische Höheneinbindung unterstützt und gleichzeitig übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen sowie daraus resultierende unangemessene Aufschüttungen der Grundstücksflächen möglichst vermieden werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um auch auf langfristige Sicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung Festsetzungen getroffen, die im Falle einer Neubebauung eine mischgebietskonforme Kubatur entsprechend der Umgebungsbebauung sichern.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauGB die offene Bauweise festgesetzt. Damit fügt sich das Baugebiet in die Umgebung des Planungsumfeldes ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sehen ein straßenparallel ausgerichtetes Baufenster mit einer 6 m tiefen Vorgartenzone entlang der Bruckwiesenstraße vor, um im Falle einer Neubebauung eine ausreichende Tiefe für die Anlage von Stellplätzen und einer begrünten Vorzone zu gewährleisten. Durch eine Baufenstertiefe von insgesamt 16 m wird eine hinreichende Bebauungstiefe und ausreichend Flexibilität für zukünftige Bauvorhaben eingeräumt.

6.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Garagen einschließlich Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze (Stp) und Carports (CP) zulässig.

Im Bereich der mit dem Pflanzgebot-1 überlagerten Vorgartenzone sind Stellplätze auf maximal 50 % der Länge dieser Fläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 m² zulässig.

Durch die getroffenen Regelungen soll eine geordnete Parkierung und deren gestalterische Einbindung unterstützt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die zur Begrünung vorgesehenen rückwärtigen Grundstücksflächen sollen von baulichen Anlagen frei gehalten werden und in ihrer Funktion und ihrem Erscheinungsbild möglichst zusammenhängend als gestaltete Hausgärten erhalten bleiben.

6.5 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine angemessene, qualitätsvolle Durchgrünung des Baugebietes zu unterstützen, werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung getroffen:

Die mit dem Pflanzgebot-1 belegte Vorgartenzone ist zu mindestens 40 % als Pflanzfläche mit Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro angefangene 15 m grundstücksbezogen mindestens ein heimischer, mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Kapitel B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen. Auf maximal 50

% der Länge dieser Vorgartenzone sind Stellplätze zulässig. Die Nutzung der Vorgartenfläche als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

Zur allgemeinen Durchgrünung der Freiflächen sind die als Pflanzgebot-2 „PFG-2“ gekennzeichneten Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 150 m² ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum sowie drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

Zur grünordnerischen Einbindung und räumlichen Abschirmung zwischen den Nachbargrundstücken ist im Bereich der als Pflanzgebot-3 „PFG-3“ gekennzeichneten Fläche die Pflanzung einer geschnittenen Hecke festgesetzt.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen.

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

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Umweltauswirkungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise auch aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Dachbegrünung: Dachflächen neu errichteter Gebäude mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m² sind extensiv zu begrünen, sofern es sich nicht um Dachterrassen handelt. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Fassadenbegrünung: Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit mind. zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Stellplatzbegrünung: Auf Parkierungsflächen mit mehr als 3 Stellplätzen, ist pro 4 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der sonstigen privaten Grundstücksflächen: Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen zu begrünen und zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen.

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge: Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig. Gleiches gilt für zusammenhängende Parkierungsanlagen und Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zufahrten. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz): Der Abbruch von Gebäuden sowie Gehölzrodungen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeiten von Vögeln) zulässig. Bei Einbeziehung eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist der Abbruch sowie Gehölzrodungen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

7 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1.1 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und -einschnitte

Die städtebauliche Struktur der Gebäude im gesamtstädtischen Gefüge wird u.a. durch die Hauptdächer bestimmt. Unproportionale Dachaufbauten sollen daher möglichst vermieden werden, die Mindestabstände zu Außenwänden und Firstpfetten des Hauptbaukörpers werden aus diesem Grund angemessen eingeschränkt.

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 die Neubaugebiete so als Fremdkörpern im Gefüge des historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes hervortreten. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben folglich die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder.

Durch die Dachbegrünung flach geneigter Dächer kann wirksam zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Quartiers, auch in Bezug auf stadtklimatische Aspekte und Belange des Artenschutzes (Biotopvernetzung) beigetragen werden.

7.2 Werbeanlagen

Die getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen sichern für mögliche Firmen eine adäquate Werbemöglichkeit. Gleichzeitig werden im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen geschaffen.

7.3 Einfriedungen

Durch die Regelungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Abweisende Materialien und standortfremde Pflanzen sollen möglichst ausgeschlossen werden, um eine ortsbild- und landschaftsgerechte Einbindung der Grundstücke zu unterstützen.

7.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Durch die Bestimmungen wird eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt.

7.5 Stellplatznachweis

Um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen, sind für den ruhenden Verkehr grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Zahl Stellplätze und Garagen vorzuhalten. Um dies sicherzustellen, wird in den Örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Auf Kapitel 4.2 wird ergänzend verwiesen.

7.6 Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser

Auf Kapitel 4.3 wird verwiesen.

8 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner Größe von insgesamt 0,53 ha gliedert sich in folgende Teilflächen.

Geltungsbereich Bebauungsplan	2.819 m ²	100,0 %
Baugebiet (Mischgebiet)	2.819 m ²	100,0 %

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rd. 1.691 m² (2.819 m² x GRZ 0,6).

9 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich begleitender Fachplanungen tragen die privaten Vorhabenträger. Der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind als Antragsteller an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.