

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

**„Urtelen, Teil 1“**

**in Balingen**

**Begründung**

**ENTWURF**

**Stand: 24.09.2020**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation .....	4
3	Bebauungsplanverfahren.....	7
4	Regionalplan.....	7
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .....	9
7	Belange des Umweltschutzes.....	10
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung .....	10
7.2	Ermittlung der Planauswirkung.....	10
8	Nachrichtliche Übernahmen.....	11
8.1	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich.....	11
8.2	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes.....	11
9	Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen).....	11
9.1	Verdachtsflächen Alter städtischer Müllplatz und Bau- und Transportunternehmen Bossert .....	11
9.2	Verdachtsfläche Spedition mit Tankanlage Braun .....	12
10	Geruchsimmissionen.....	12
11	Schallimmissionen.....	14
11.1	Straßenverkehr.....	14
11.2	Gewerbelärm .....	14
12	Erschließung des Bebauungsplangebietes .....	17
12.1	Äußere Erschließung.....	17
12.2	Innere Erschließung.....	17
13	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange.....	18
13.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption .....	18
13.2	Art der baulichen Nutzung .....	20
13.3	Maß der baulichen Nutzung.....	22
13.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....	23
13.5	Nebenanlagen .....	24
13.6	Garagen und Stellplätze .....	24
14	Verkehrsflächen .....	25
15	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	26
16	Grünflächen und Quartiersplatz .....	26
16.1	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	26
16.2	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	27
17	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	28
18	Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	29
19	Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen.....	29
20	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange.....	29
20.1	Äußere Gestaltung.....	29
20.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen .....	30
21	Freileitungen.....	30
22	Stellplatzerhöhung.....	31

## 1 Umfang des Bebauungsplanes

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

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

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

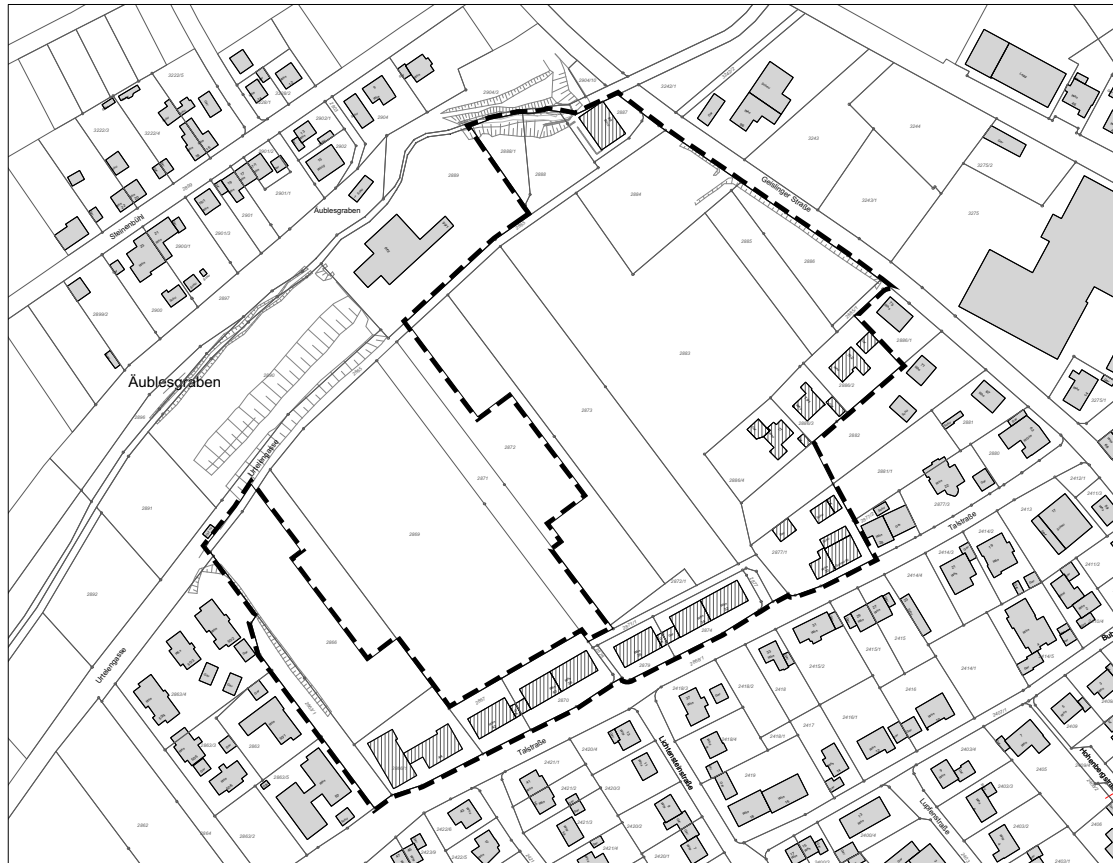


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand des städtebaulichen Entwurfs sowie entlang bestehender Straßenzüge und Gebäudeensembles. Die Bestandsgebäude entlang der Talstraße wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die städtebauliche Kubatur in ihrem Bestand zu sichern. Mit Festsetzung entsprechender Gebäudehöhen wird eine Höhenabstufung von einer möglichen 3- plus Staffeldach-Geschossigkeit bei Neubauten zu 2-geschossigen Gebäuden (Bestand Talstraße) hin zu Gebäuden mit Einfamilienhauscharakter (westl., östl. Bauungen) gesichert. Aus diesem Grund ist ebenfalls das Grundstück Talstraße 30, als süd-südöstlicher Auftakt in das neue Quartier im Geltungsbereich, mit einbezogen.

Südlich der Talstraße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg“, rechtsverbindlich seit 10.05.1957. Die Bestandsgebäude an der Talstraße (2- 2 ½ geschossig) unterliegen dem rechtsverbindlichen BPlan „Hinter dem Heuberg nördlich der Talstraße“, 30.04.1958 – und werden im Rahmen der Neuplanung mit einbezogen.

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

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

## **2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation**

Für die Kernstadt Balingen stehen seit über einem Jahr keine städtischen Neubauflächen mehr zur Verfügung. Die im Neubaugebiet Etzelbachstraße im Jahr 2011 ausgewiesenen und im Jahr 2012 erschlossenen 21 Neubaugrundstücke sind vollständig verkauft und das Baugebiet bis auf wenige Plätze vollständig überbaut. Dem gegenüber liegen der Stadt Balingen aktuell zahlreiche Bewerbungen für einen städtischen Bauplatz in der Kernstadt vor. Ebenso fehlt es aufgrund der drastischen Immobilienentwicklungen dringend an bezahlbarem Wohnraum.

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

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

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

Das Baugebiet ,Urtelen, Teil 1' liegt sehr zentral zur Balingen Innenstadt. So ist der Bahnhof und die Balingen Innenstadt fußläufig in ca. 700 m erreichbar. Mit der Sichelschule steht eine Gemeinschaftsschule in einer Entfernung von ca. 1.000 m zur Verfügung, ebenso wie der städtische Kindergarten Hermann-Berg. Mit dem westlich angrenzenden Bonland hat das Baugebiet zudem einen unmittelbaren Anschluss an Naherholungsbereiche.

Insgesamt können innerhalb des Neubaugebietes Urtelen, Teil 1 v.a. Mehrfamilienhausbauplätze, aber auch Doppel- und Reihenhäuser sowie vereinzelt Einfamilienhäuser ange-

boten werden. Entlang der Geislinger Straße sowie im Nord/ Nordosten des geplanten Quartiers sollen Bauplätze für Wohnen und Arbeiten entstehen.

Mit dem Bebauungsplan wird in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und zur Innenstadt eine bisherige Lücke im umbauten Siedlungsbereich mit Wohn- und Mischbebauung geschlossen. Den planerischen Vorgaben der Innenentwicklung wird Rechnung getragen. In innenstadtnaher Lage kann ein Mix verschiedener Gebäudearten mit einer entsprechend angemessen dichten Struktur entwickelt werden.

Um den heutigen Ansprüchen an das Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden und den Flächenverbrauch gering zu halten, wird im Plangebiet neben dem klassischen allgemeinen Wohngebiet, welches an die bestehende Umgebungswohnbebauung anschließt, im nördlichen Teilbereich ein Urbanes Gebiet mit einer für den Standort angemessenen Baudichte als zentraler Bereich des neuen Wohnungsschwerpunktes mit Versorgungseinrichtungen ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht bereits den vorherrschenden Mischnutzungen. Im Zuge der aktuellen gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklungen und damit einhergehender sinkender Haushaltseinkommen ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage in diesen Wohnungsmarktsegmenten in der Zukunft auch durch weitere Bevölkerungsgruppen signifikant steigen wird. Angesichts der wachsenden quantitativen und qualitativen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt bedarf es einer zielorientierten kommunalen Baulandpolitik und eines effizienten Flächenmanagements. Im Zuge der Ausweisung kann hier Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Den im Auftrag des Bundesgesetzgebers gegebenen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) § 1 Nr. 2 und 4 BauGB - hierbei insbesondere die Schaffung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen, wird hierbei Rechnung getragen. Die Schaffung einer funktionsgemischten Baugebietsstruktur (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung usw.) stärkt ebenso die Chance für eine nachhaltigere Entwicklung von Infrastruktur und Verkehr im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“.

Mit der Realisierung eines beabsichtigten zweiten Bauabschnittes sollen zu gegebener Zeit weitere Mehrfamilienhausbauplätze, Doppel- und Reihenhausbauplätze sowie vereinzelt Einfamilienhausbauplätze angeboten werden.

Die Bebauung der angrenzenden Gebiete setzt sich im südlichen Verlauf der Talstraße aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden zusammen. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei- und dreigeschossiger Bebauung als Höchstgrenze aus. Östlich der Geislinger Straße weisen die bestehenden Bebauungen Mischgebiets- sowie Gewerbegebietscharakter mit entsprechender baulicher Nutzung auf. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten wurde erstellt (siehe Begründung Ziff.11).

Der Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG steht der Planung nicht entgegen. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz lässt jedoch Ausnahmen zu. Er gilt auch für die Planung nicht uneingeschränkt. Dies gilt zum einen für die Nachbarschaft zu dem im Norden existierenden Gewerbebetrieb. An ihn grenzt bereits im Norden Wohnbebauung an. Dem Trennungsgrundsatz wurde daher auf der Nordseite schon nicht entsprochen. Der Bebauungsplan führt dazu, dass vom Süden her schutzbedürftige Nutzungen gegenüber dem vorhandenen Bestand näher an diesen Betrieb heranrücken. Aus Gesichtspunkten des vorsorgenden Umweltschutzes muss auf diese Planung jedoch nicht verzichtet werden. Dies wird durch Gutachten bestätigt, die zu möglichen Geruchsimmissionen und zu Lärmimmissionen eingeholt wurden. Zu möglichen Gerüchen kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Beurteilungspunkten eine Geruchswahrnehmung in weniger als 2% der Jahresstunden zu erwarten ist. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete werden die Geruchsstundenhäufigkeiten mit 0% angegeben. Unter Berücksichtigung der Run-

dungsregel ergibt sich eine rechnerische Belastung von weniger als 0,5% der Jahresstunden. Der Immissionswert der Geruchsimmisionsrichtlinie von Geruchswahrnehmungen in 10% der Jahresstunden wird damit ganz deutlich unterschritten. Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit ergeben sich durch die hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen deshalb nicht.

Vergleichbares gilt für die Geräuschimmisionen. Hierzu liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS vom November 2019 mit Ergänzung vom 12. März 2020 vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen auf das Planungsgebiet ermittelt. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Firma Mehrer, deren Betriebsgelände sich östlich der Geislinger Straße befindet und die Firma Buster, die nördlich des geplanten Baugebiets liegt. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten sind keine relevanten Lärmeinwirkungen durch andere Gewerbebetriebe und keine Aufsummierung der Lärmeinwirkungen der betrachteten Betriebe im Plangebiet zu erwarten.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, das in Bezug des nördlich angrenzenden Betriebes (Fa. Buster) die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts entsprechend an den Gebäuden eingehalten werden. Der Immissionsrichtwert für das Urbane Gebiet von 63 dB(A) am Tag und auch derjenige für das Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag werden ganz deutlich unterschritten. Der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts wird eingehalten.

Vergleichbares in Hinblick auf den Trennungsgrundsatz gilt ebenso für die gewerbliche Nutzung im Osten des Plangebiets (Fa. Mehrer). Auch ihr gegenüber ist schon heute der Trennungsgrundsatz nicht gewahrt. Vielmehr befinden sich entlang der Geislinger Straße in unmittelbarer Nähe des Betriebs zahlreiche Wohngebäude. Der Gewerbebetrieb hat deshalb schon heute auf die Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Der Bebauungsplan führt nur dazu, dass schutzbedürftige Nutzungen auch im Anschluss an das Gebäude Geislinger Straße 75 weiter nach Norden entlang der Geislinger Straße und im Innern des Plangebiets errichtet werden können. Schutzbedürftige Nutzungen rücken damit nicht näher an den Gewerbebetrieb heran. Vielmehr zeigt das Lärmgutachten vom November 2019 mit Ergänzung vom 12. März 2020, dass auch das Wohngebäude Geislinger Straße 75 schon von Lärmimmisionen in gleicher Weise betroffen ist, wie die künftigen schutzbedürftigen Nutzungen im Gebietsteil MU nördlich des Wohngebäudes Haus-Nr. 75. Auch hier zeigt die Prognose, dass im Tagbetrieb ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) im Maximum nicht überschritten wird. Der Tagrichtwert des Urbanen Gebiets mit 63 dB(A) und der des Mischgebiets mit 60 dB(A) werden jeweils deutlich unterschritten. Differenzierter ist auch hier die Situation im Nachtbetrieb. Der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) wird in den Gebietsteilen des MU entlang der Geislinger Straße im Maximum um 3,4 dB(A) überschritten. Vergleichbare Werte werden auch heute schon am Gebäude Geislinger Straße 75 erreicht. Auf dieses Gebäude hätte der Betrieb schon heute Rücksicht zu nehmen.

Ursächlich für die Überschreitungen ist die Kühlanlage für den Bereich Versuch. Wird sie gegen eine Anlage ausgetauscht, die einen Schallleistungspegel von maximal 84 dB(A) aufweist, wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) auch in den weiteren Gebietsteilen des MU eingehalten. Die Stadt Balingen wird mit dem Betrieb einen Städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem sich der Betrieb verpflichtet, die Anlage gegen Kostenerstattung binnen eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszutauschen. Damit ist sichergestellt, dass der Betrieb keine Einschränkungen seiner betrieblichen Tätigkeit aufgrund der hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten hat.

Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen unzumutbare Lärmimmisionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen sind. Eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz kann unter dieser Voraussetzung zugelassen werden, da die Umgebung der beiden Gewerbebetriebe ohnehin schon durch umfangreiche Wohnnutzung vorgeprägt ist. Hinzu kommt die durch die zentrale Lage

zur Innenstadt bedingte besondere Eignung des Gebiets für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

### **3 Bebauungsplanverfahren**

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

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan Urteilen, Teil 1 umfasst eine Grundfläche von ca. 16.125 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 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

### **4 Regionalplan**

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich geplante sowie bestehende Siedlungsflächen (Wohnen und Mischgebiet) aus. Grünzüge und Grünzäsuren liegen nicht vor.

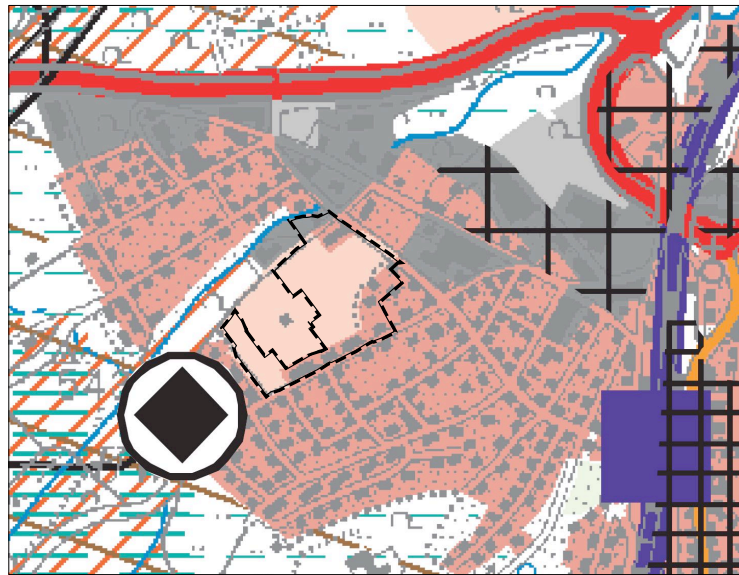


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

## 5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

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



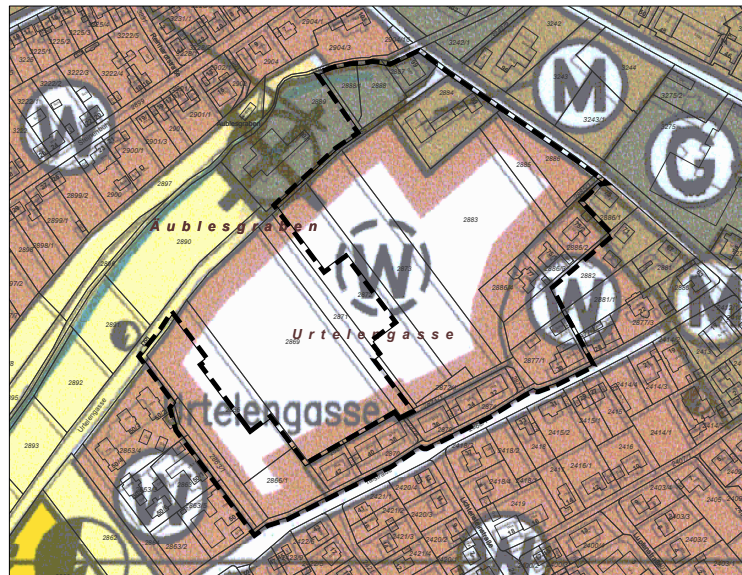


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

## 6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

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

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

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

Der Bestandsbebauungsplan setzt entlang der Talstraße Baulinien fest. Die Bebauung wird weiterhin über Baulinien sowie nunmehr über Baugrenzen gesichert. Mit dieser Festsetzung werden die städtebaulichen Raumkanten entlang der Talstraße weiterhin definiert und gesichert. Das westliche Grundstück Flst.Nr. 2866/1 ist bereits bebaut und überschreitet die Baulinien des Bestandsbebauungsplanes geringfügig. Mit der Festsetzung neuer Baulinien und Baugrenzen wird dieses Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert. Eine Erweiterung der Bauflächen ist im Bereich der Talstraße notwendig und vertretbar, um die baulichen Anforderungen und Standards an das heutige Bauen erfüllen zu können sowie auch den heutigen Wünschen der Bauherren an das moderne Bauen ausreichend Spielraum gewähren zu können. Die großzügigen Vorgartenzonen bleiben erhalten.

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

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

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

## **7 Belange des Umweltschutzes**

### **7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

### **7.2 Ermittlung der Planauswirkung**

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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

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

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

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

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

## 8 Nachrichtliche Übernahmen

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

#### Talgraben

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

#### Gewässerrandstreifen im Innenbereich

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

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

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

### 8.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

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

## 9 Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9.2 Verdachtsfläche Spedition mit Tankanlage Braun**

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

## **10 Geruchsmissionen**

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

Basierend auf bereits vorhandenen Geruchsmissionsprognosen bezüglich des immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebs im Nordwesten, sowie einer vorliegenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Geruchsmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes mit Pferdehaltung sowie Legehennenhaltung, wurde durch das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH, Karlsruhe eine Beurteilung der Gesamtgeruchssituation auf das Plangebiet erstellt. Es wurde geprüft, ob die zulässigen Beurteilungswerte gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet eingehalten werden.

### *Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung sowie Legehennenhaltung*

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergab, dass keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes bzw. Urbanen Gebietes bestehen und die Richtwerte eingehalten werden.

### Geruchsimmissionen Fa. Buster

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergab, dass keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes bzw. Urbanen Gebietes bestehen und die Richtwerte eingehalten werden. Es ist unter Umständen damit zu rechnen, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die auf die Geruchsemissionen des Betriebes Buster zurückzuführen sind, innerhalb des Bebauungsplangebietes höher sein können als im Gutachten der iMA ausgewiesen. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels der GIRL ist jedoch nach gutachterlicher Aussage wenig wahrscheinlich. Aufgrund der Auflagen aus den immissionsrechtlichen Genehmigungen gilt für den Betrieb das Rücksichtnahmegebot bezüglich seiner bestehenden sensiblen Nachbarschaften. Entsprechende Anforderungen und Auflagen sind an die Genehmigungen gekoppelt.

Historie: Dem Betrieb liegen eine immissionsrechtliche Genehmigung sowie mehrere immissionsrechtliche Änderungsgenehmigungen vor. So liegt der Firma eine immissionsrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Lagerung und Umschlagen für Altöle von 2001 vor. Ebenso wurde 2003 eine immissionsrechtliche Änderungsgenehmigung für die Erweiterung der bestehenden Anlage um einen Lagertank sowie die Errichtung/ Betrieb einer Verdampferanlage erteilt. Eine weitere immissionsrechtliche Änderungsgenehmigung wurde 2010 für eine weitere Verdampferanlage erteilt. Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen sind nach § 6 BImSchG zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Zur Zeit der Genehmigung des Betriebes (2001) befanden sich bereits nördlich in unmittelbarer Nähe zum künftigen Betrieb Wohnbebauungen, welche als faktisches Wohngebiet anzusehen waren. Die Wohnnutzung bzw. Wohnbebauungen bestehen weiterhin fort. Die künftige Bebauung, als Urbanes Gebiet geplant, rückt südlich an den Betrieb heran. Der Betrieb ist zwischen bereits umliegender Wohnbebauungen und der Nähe zur landschaftlich sensiblen Lage des Talgrabens in seinem Standort und seiner Nutzung als atypisch, als Fremdkörper im städtebaulichen Umfeld anzusehen. Dies spiegelt sich u.a. in seinen einzuhaltenden Auflagen am Standortort wieder. Aufgrund der Auflagen aus den immissionsrechtlichen Genehmigungen gilt für den Betrieb das Rücksichtnahmegebot bezüglich seiner bestehenden sensiblen Nachbarschaften. Entsprechende Anforderungen und Auflagen sind an die Genehmigungen gekoppelt.

Eine entsprechende Ermittlung der Geruchsstoffkonzentrationen und Prognose der Geruchsimmissionen wurde bereits 2010 gutachterlich erstellt („Prognose der Geruchsimmissionen der F.K.M. Buster GmbH in Balingen“, Bericht Nr. 04-01\_08-S, Stand 17.04.2010 der iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG). Die darin aufgeführten technischen bzw. organisatorischen Maßnahmen waren bei der Bauausführung vollständig umzusetzen und sind beim späteren Betrieb zu beachten.

Mit der Planung werden im vorliegenden Fall einerseits die maßgeblichen Immissionswerte (Geruch) im Urbanen Gebiet eingehalten und andererseits wird dem Betrieb im Norden durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Bebauung abverlangt als diejenige, die dieser schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung üben musste.

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

## 11 Schallimmissionen

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des Verkehrs der Geislinger Straße auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom November 2019 mit Ergänzung vom 12. März 2020 vor.

Siehe auch Ziff. 17 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 11.1 Straßenverkehr

Das Verkehrsaufkommen der Geislinger Straße lässt in den Zeitbereichen tags und nachts keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Urbane Gebiete (tags 63 dB(A), nachts 50 dB(A)) an der geplanten Bebauung erwarten. Aus den Ergebnissen des Verkehrslärms leitet sich keine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109- Schallschutz im Hochbau ab.

Den zur Geislinger Straße orientierten Seiten der Randbebauung (WA) ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Anforderungen an LPB III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen, zum Beispiel Standardfenstern, erfüllt. Ungeachtet dessen ist der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -[9] im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### 11.2 Gewerbelärm

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

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom November 2019 mit Ergänzung vom 12. März 2020 vor.

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

#### Gewerbelärm Firma Mehrer

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

Zur Ermittlung der spezifischen Geräusche des Betriebs wurden im Rahmen der Ortsbeichtigung am 20. Oktober 2015 orientierende Schallpegelmessungen durchgeführt. Von besonderer Bedeutung für das geplante Baugebiet sind dabei die Geräusche von Kühl- und Lüftungsanlagen, die auch im Zeitbereich nachts betrieben werden. Hierzu gehört die Kühlanlage für den Bereich Versuch. Die dem Innenhof zugeordnete Kühlanlage verursacht einen Mittelungspegel von 65 dB(A) in einem Abstand von 23 m. Einer entsprechenden Punktschallquelle ist ein Schalleistungspegel von 95 dB(A) zuzuordnen. Der Bereich Versuch ist vollständig nach außen abgeschirmt, so dass der Raum nicht als Lärmquelle in Erscheinung tritt. Eine weitere Abluftanlage befindet sich an der Westseite der Fertigungshal-

le. Diese Anlage wird zwischen 5.00 und 22.00 Uhr betrieben. Weitere Schallquellen ergeben sich aus den Fahrzeugbewegungen der Freiflächen des Betriebes (LKW-, Rangierverkehr, Parkierungsverkehr der Mitarbeiter).

Folgende Ergebnisse und Lärmschutzmaßnahmen resultieren aus dem Gutachten:

- Die Lärmeinwirkungen durch die Schallabstrahlung des Betriebshofs und des Parkplatzes liefern im Zeitbereich tags Pegelwerte, die den Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden überaus deutlich unterschreiten. Die Beurteilungspegel in den Gebietsteilen des MU entlang der Geislinger Straße liegen am Tag im Maximum bei 50,9 dB(A). Der Immissionsrichtwert für das Urbane Gebiet von 63 dB(A) wird somit ganz deutlich unterschritten.
- Überschreitungen der Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen (maximal 85 dB(A) tags) sind nicht zu befürchten.
- Im Zeitbereich nachts beschränken sich die betrieblichen Tätigkeiten auf den Betrieb der Kühlanlage und das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten.
- Der Betrieb der **Kühlanlage** führt ohne Lärmschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude Haus C zu **Richtwertüberschreitungen im Zeitbereich nachts**. In den Gebietsteilen des MU entlang der Geislinger Straße sind in der Nachtzeit Beurteilungspegel von bis zu 48,5 dB(A) zu erwarten. Einer ähnlichen Belastung ist jedoch schon heute das Gebäude Geislinger Straße 75 ausgesetzt.

Bei der Firma Mehrer sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im geplanten Urbanen Gebiet durch die Kühlung im Zeitbereich nachts zu befürchten.

Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung der Kühlungsanlage der Firma Mehrer kommt die Installation von Anlagen mit geringeren Lärmemissionen in Betracht. Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen sollte laut Gutachten eine neue Anlage einen um mindestens 11 dB(A) geringeren Schalleistungspegel als die installierte Anlage aufweisen. Unter Beachtung dieser Lärmschutzmaßnahme an der Kühlung der Firma Mehrer ist auch von der Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Urbane Gebiete bei der Überlagerung mit den Lärmeinwirkungen des Parkplatzes auszugehen.

Die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen zur Reduzierung der Lärmeinwirkung wurde aufgrund städtebaulich nicht verträglichen Höhen (Wände über 3,0 m) nicht weiter untersucht.

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

Zwischenzeitlich möchte sich die Firma Mehrer betrieblich erweitern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma zu schaffen sowie die vorhandene immissionsschutzrechtlich relevante Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe untereinander verträglich zu regeln wurde ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/ Geislinger Straße“ wurde am 27.11.2018 gefasst.

#### Gewerbelärm Firma Buster

Im Norden grenzt das Firmengelände eines nach Nr. 8.10.1.1 (Verfahrensart G, Anlage gemäß Art. 10 der RL 2012/75/EU) immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebs, an das Plangebiet an. Die Firma betreibt Anlagen zur Aufbereitung und Verdampfung von Öl-Wasser-Gemischen und Emulsionen. Anlieferungen sowie Abholungen erfol-

gen tagsüber per LKW. Einmal in der Woche erfolgt ein Containerwechsel tagsüber. An der Südseite des Betriebes ist eine Kühlanlage angebracht. Die Kühlanlage verursacht einen Mittelungspegel von 63 dB(A) in einem Abstand von 7 m.

Folgende Ergebnisse und Lärmschutzmaßnahmen resultieren aus dem Gutachten:

- Die Lärmeinwirkungen durch die Schallabstrahlung des Betriebshofs, der Zufahrt und der Kühlanlage liefern tags Pegelwerte, die den Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden deutlich unterschreiten. Im Maximum werden Beurteilungspegel von 49,3 dB(A) prognostiziert.
- In der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eingehalten.

Historie: Dem Betrieb liegen eine immissionsrechtliche Genehmigung sowie mehrere immissionsrechtliche Änderungsgenehmigungen vor. Zur Zeit der Genehmigung des Betriebes (2001) befanden sich bereits nördlich in unmittelbarer Nähe zum künftigen Betrieb Wohnbebauungen, welche als faktisches Wohngebiet anzusehen waren. Die Wohnnutzung bzw. Wohnbebauungen bestehen weiterhin fort. Die künftige Bebauung als Urbanes Gebiet geplant rückt südlich an den Betrieb heran. Der Betrieb ist zwischen bereits umliegender Wohnbebauungen und der Nähe zur landschaftlich sensiblen Lage des Talgrabens in seinem Standort und seiner Nutzung als atypisch, als Fremdkörper im städtebaulichen Umfeld anzusehen. Dies spiegelt sich u.a. in seinen einzuhaltenden Auflagen am Standortort wieder. Aufgrund der Auflagen aus den immissionsrechtlichen Genehmigungen gilt für den Betrieb das Rücksichtnahmegebot bezüglich seiner bestehenden sensiblen Nachbarschaften. Entsprechende Anforderungen und Auflagen sind an die Genehmigungen gekoppelt.

In den Änderungsgenehmigungen (2003, 2010) sind Auflagen des Gewerbeaufsichtsamtes u.a. bezüglich des benachbarten Wohngebietes getroffen. Durch bauliche und /oder organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Gesamtbelastung der Geräuschemissionen, die entsprechenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten unterschreiten. Die festgelegten Immissionsrichtwerte für Geräuschemissionen sind an den maßgeblichen Immissionsstandorten in der Nachbarschaft einzuhalten. Diesbezüglich wurde 2010 ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erstellt („Schallemissionsprognose im Rahmen einer immissionsrechtlichen Änderungsgenehmigung für die Zweigstelle Balingen der F.K.M. Buster A&R GmbH“, Bericht Nr. S1140, Stand 14.01.2010 des TÜV SÜD). Die darin aufgeführten technischen bzw. organisatorischen Maßnahmen waren bei der Bauausführung vollständig umzusetzen und sind beim späteren Betrieb zu beachten.

Im MU südlich des festgesetzten F+R+Lw ist somit sichergestellt, dass schutzbedürftige Nutzungen nach Errichtung der Gebäude zum Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung keinen unzumutbaren Lärmimmissionen in der Nacht ausgesetzt sind. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Balingen.

Die Firma Buster ist wie beschrieben bereits lärmtechnisch eingeschränkt. Mit der Planung werden im vorliegenden Fall einerseits die maßgeblichen Immissionswerte im Urbanen Gebiet eingehalten und andererseits wird dem Betrieb im Norden durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Bebauung abverlangt als diejenige, die dieser schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung üben musste.

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



## **12 Erschließung des Bebauungsplangebietes**

### **12.1 Äußere Erschließung**

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

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

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

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

### **12.2 Innere Erschließung**

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

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

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

Das innere Erschließungsnetz ermöglicht somit eine adäquate Erschließung aller Grundstücke.

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

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

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des Plangebietes als attraktiven Wohnstandort sowie - in Fortführung der bestehenden Mischnutzungen entlang der Geislinger Straße – in Form eines Urbanen Gebietes, eine Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung über eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur gesichert und ermöglicht werden.

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

Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation wurde der nördliche Teilbereich des Plangebietes nochmals städtebaulich hinsichtlich einer Nachverdichtung geprüft und überarbeitet. Balingen fehlt es aufgrund der drastischen Immobilienentwicklungen dringend an bezahlbarem Wohnraum. Im Zuge der aktuellen gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklungen ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage in diesen Wohnungsmarktsegmenten in der Zukunft auch durch weitere Bevölkerungsgruppen signifikant steigen wird. Angesichts der wachsenden quantitativen und qualitativen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt bedarf es einer zielorientierten kommunalen Baulandpolitik und eines effizienten Flächenmanagements. Die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsgruppen stellt hierbei eine zentrale Herausforderung für Städte und Gemeinden dar.

Die nördlichen Bauflächen sind hierbei für einen preiswerten und geförderten Wohnungsbau in städtebaulicher und ökonomischer Hinsicht gut geeignet. Die Baurechtsnovelle ermöglicht nunmehr eine Erleichterung und dadurch Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Insbesondere durch die neue Baugebietskategorie des „Urbanen Gebietes (MU)“, die eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung mit einer starken städtischen Verdichtung vorsieht, erhält die Stadtentwicklung die dringend benötigte Erleichterung zur Schaffung der erforderlichen neuen Wohnungen. Daher sieht die städtebauliche Konzeption nunmehr im nördlichen Teilbereich um den Quartiersplatz herum eine städtebauliche Verdichtung in Form von 3-geschossigen Bauten mit möglichem Staffeldach vor. Die Schaffung einer funktionsgemischten Baugebietsstruktur (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung usw.) stärkt ebenso die Chance für eine nachhaltigere Entwicklung von Infrastruktur und Verkehr im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“. Gleichzeitig können hierbei auch die umliegenden Quartiere durch die möglichen gemischten Nutzungen profitieren.

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen die geplanten Geschossbauten mit einer bis zu 3-geschossigen Bauweise mit Staffeldach ermöglicht werden. Als Dachformen sind Flach- und Satteldächer differenziert im Plangebiet und nach Bautyp vorgesehen, um den Bauplatzinteressenten eine Gestaltungspalette zu bieten, jedoch die lokal vorhandenen städtebaulich typischen Dachformen weiterzuführen.

An den in Balingen in den letzten Jahren üblichen Haustypen für Einfamilienhäusern aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossige Gebäude mit geringerer Gebäudetiefe und flacheren Dachneigungen soll städtebaulich festgehalten werden, da diese der überwiegenden Nachfrage gerecht werden.

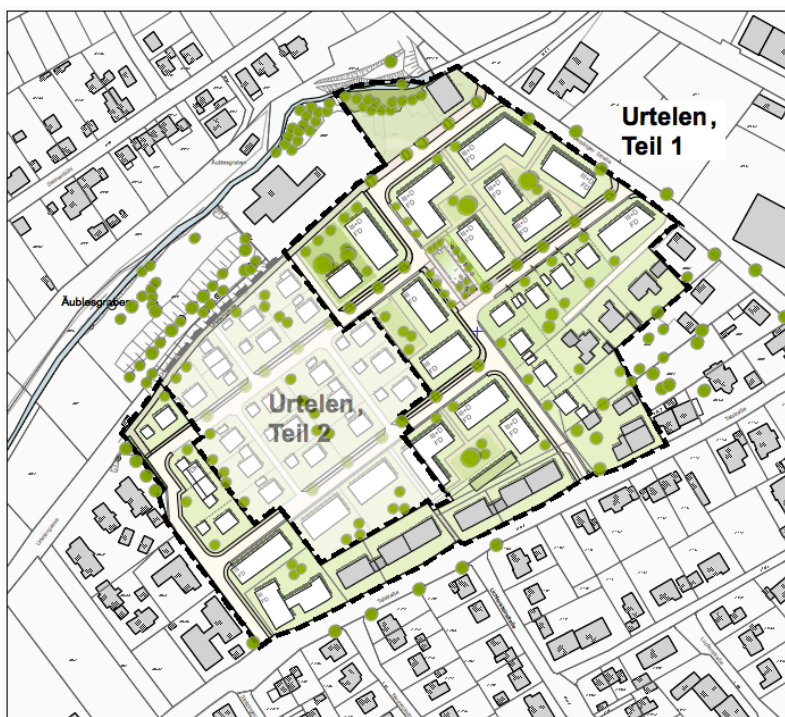


Abbildung 4:  
Baugebiet Urtelen, Teil 1 (ca. 4,4 ha),  
Urtelen, Teil 2 (ca. 1,6 ha)  
Im nördlichen Bereich um den Quartiersplatz entstehen gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf statt Einfamilien- und Kettenhäusern weitere Geschossbauten zur Nachverdichtung und Deckung des Wohnraumbedarfes (sozialer Wohnungsbau) im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ in verdichteter Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten.

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

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

### **13.2 Art der baulichen Nutzung**

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

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

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

#### Allgemeines Wohngebiet

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

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

#### Urbanes Gebiet

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie unter Berücksichtigung der bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung der Grundstücke entlang der Geislinger Straße sowie nördlich innerhalb des Plangebietes werden die Grundstücke entlang

der Geislinger Straße sowie im Norden des Plangebietes gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt. Diese Art der Kombination von Wohnen und Arbeiten entspricht ebenso den Strukturen der angrenzenden Quartiere westlich und östlich entlang der Geislinger Straße. Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Steuerung beziehungsweise der Vermeidung einer unerwünschten Einzelhandelsentwicklung im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Balingen (Gutachten zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen) werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe der Nahversorgung (Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs) zulässig. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens kann hier durch die Realisierung untergeordneter Einzelhandelsnutzungen das geplante Urbane Gebiet als Wohn- und Arbeitsstandort sowie das neue Wohngebiet gestärkt und darüber hinaus auch eine quartiersbezogene Versorgung sowohl für das neue Quartier als auch für die umliegenden und von der Kernstadt abgetrennten Wohnlagen im Umfeld geschaffen werden. Sie tragen zu einem belebten und funktionierenden Quartier bei. Das Umfeld inklusive Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die vorhandene Versorgungsstruktur sind mittlerweile Qualitätskriterien eines guten Wohn- und Arbeitsplatzstandorts. Ein gewisses gebietsinternes Angebot vermeidet zudem kleinere Besorgungsfahrten und reduziert damit die Verkehrsbelastung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige innerstädtische Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Tankstellen sind daher ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung mit der Wohnnutzung als wichtigem Quartiersbaustein nur schwer vereinbaren lassen.

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

Mit der Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB bzw. § 1 Abs.9 und Abs.5 BauNVO die Errichtung bestimmter Arten von baulichen Anlagen und Nutzungen, worunter auch Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung fallen, aus besonderen städtebaulichen Gründen ganz ausgeschlossen werden, da die Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung eine städtebauliche Relevanz besitzen. Gerade am westlichen Stadt- und Siedlungseingang soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Das Stadtbild soll gewahrt bzw. das Erscheinungsbild entlang der Geislinger Straße als Sammelstraße positiv gestaltet und gestärkt werden.

### 13.3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Urbanen Gebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO für Urbanen Gebiete zulässt, sichert städtebaulich adäquate Frei- und Aufenthaltsräume sowie eine Durchgrünung in diesen Bereichen. Sie entspricht dem Bestand im Planungsgebiet sowie der umliegenden Bebauungen. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen (hin zum Talgraben) und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken, gleichzeitig jedoch eine dem Standort angepasste städtebauliche Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

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

#### Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung (geplante Straßenhöhen sind im Planteil vermerkt). Bezugspunkt ist jeweils die Erschließungsstraße oder das umgebene Gelände. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude ist ein Höhenspielraum von 30 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich somit städtebaulich in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehenden überhohen Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

#### Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

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

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

Im gesamten MU ist eine 3-geschossige Bebauung mit möglichem Staffeldach vorgesehen. Es wird somit eine städtebaulich verträgliche Raumkante entlang der Geislinger Straße geschaffen. Der Quartiersplatz, welcher den Auftakt von der Geislinger Straße herkommend ins neue Quartier darstellt wird städtebaulich räumlich gefasst. Richtung Allgemeinem Wohngebiet staffelt sich das Baugebiet vom dichteren Urbanen Quartier der Geislinger Straße sowie des geplanten Quartiersplatzes von seiner Höhenentwicklung Richtung Westen ab.

Die höhere Geschossigkeit entlang der äußeren Erschließungsstraße (Geislinger Straße) bildet eine städtebauliche Raumkante zu dieser und fasst somit den Straßenraum. Durch diese Raumbildung werden gleichzeitig positive Effekte eines Schallschutzes zum anschließenden Wohngebiet gegenüber der Haupteerschließungsstraße erzielt. Entlang der Talstraße wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung einer Nachverdichtung eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Es soll hier zusammen mit den nördlich anschließenden Neubebauungen ein städtebaulich einheitliches Quartier mit klaren Raumkanten zur Talstraße entstehen, welches sich nach Norden hin zum Landschaftsraum Talgraben hin abstuft. Das Flurstück Nr. 2877/1 entlang der Talstraße ist als 2-geschossige Bebauung festgesetzt, da dieses städtebaulich eine Einheit mit dem östlichen Plangebiet darstellt und sich gegenüber den bereits bestehenden Geschosswohnungsbauten entlang der Talstraße absetzt.

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

Im WA1 ist ebenfalls, wie im MU eine 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffeldach festgesetzt. Städtebaulich wird hier die mögliche 3-Geschossigkeit entlang der Talstraße über einen großzügigen Hofbereich nördlich von dieser Bebauung gefasst und markiert den Kreuzungsbereich. Es entsteht ein städtebaulich gewolltes Wechselspiel in der Höhenentwicklung entlang der nord-süd-verlaufenden Erschließungsstraße Richtung Quartiersmitte. Es wird eine weitere differenzierte und räumlich verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

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

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

#### *Geschossflächenzahl GFZ*

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung das Plangebiet in seine Umgebung anzubinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur (im Plangebiet reduzierte Grundflächenzahl) und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen (verbunden mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche) für ein qualitativvolles Umfeld zu ermöglichen.

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

Im überwiegenden Plangebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgelegt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird damit eine lockere Bebauung innerhalb des Quartieres sowie zum angrenzenden Bestandsquartier sichergestellt. Im WA3 sind nur Ein-

zel- und Doppelhausbebauungen zulässig. Dies sichert eine lockere Bebauung des Plangebietes in diesen Bereichen, orientiert sich am Bestand und vermittelt städtebaulich zwischen diesem. Ebenso wird hier die Nachfrage nach diesen Bautypologien gedeckt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien bildet die Flächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude in linearen „Baufenster“ ab und umfasst im südlichen und südöstlichen Geltungsbereich den Gebäudebestand. Mit den Baulinien wird eine klare städtebauliche Raumkante entlang der Haupterschließungsstraßen sichergestellt. Der Straßenraum wird baulich geordnet gefasst und gegliedert. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen durch Baugrenzen klar definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen gibt zum Einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten und sichert zum Anderen den Bestand.

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

### **13.5 Nebenanlagen**

Mit der Beschränkung, dass Nebengebäude nicht in Vorgartenflächen zulässig sind, werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg1 neben notwendigen Hauszugängen mit ihren zugehörigen Wegen und Rampenanlagen keine Nebenanlagen zulässig. Dies sichert entlang der Haupterschließungsstraßen ein geordnetes städtebauliches sowie i.V.m. mit dem Pflanzgebot eine Durchgrünung des Straßenbildes.

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

### **13.6 Garagen und Stellplätze**

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorbereiche- bzw. Gartenzone (Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude) hineinragende Stellplatzbauten (Garagen) zu stören, werden diese nur innerhalb der Baufenster bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Um den anfallenden Stellplatzbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie im Urbanen Gebiet auch unterirdisch decken zu können und die Freibereiche als Aufenthaltsflächen nutzen zu können, sind Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen/ -anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen von mindestens 0,6 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

Offene Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig. Dies ermöglicht kostengünstiges Bauen ohne Tiefgarage. Planerisches Ziel ist jedoch, wenn möglich, die Unterbringung des



ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, um ausreichend Frei- und Aufenthaltsflächen für Bewohner und Nutzer innerhalb des neuen Quartiers zu schaffen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird. Um gerade im Bereich der Geschossbauten dieses städtebaulich geordnete Ziel eines übersichtlichen Straßenraumbildes zu erreichen und die Vorgartenzonen nicht durch eine übermäßige Anzahl an offenen Stellplätzen zu „verstellen“, sind diese innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg1 sowie Pfg2 reglementiert zulässig bzw. ausgeschlossen. Dies sichert gerade entlang der Haupteerschließungsstraßen eine städtebaulich durchgrünte, geordnete und v.a. auch übersichtliche Straßenraumsituation, welche i.V.m. dem Pflanzgebot auch einen ökologisch-klimatischen Beitrag leistet.

## 14 Verkehrsflächen

### Straßenverkehrsflächen, Flächen mit besonderer Zweckbestimmung

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert (siehe Begründung Ziff. 12 Erschließung des Plangebietes). Dabei werden die Haupteerschließungsstraßen als Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Gehweg und Sicherheitsstreifen sowie die Wohnwege, Fußwege, Fuß- und Radwege sowie Landwirtschaftliche Wege als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter festgesetzt. Der östlich im Plangebiet als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Stich Geislinger Straße, welcher die Bestandsgebäude erschließt, ist eine private Zufahrtsstraße, welche momentan über Baulasten gesichert ist. Diese wird im Zuge des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg ausgewiesen. Sie endet weiterhin als Stich bzw. Sackgasse. Hiermit wird eine geordnete Erschließung der bereits bestehenden Bebauung gesichert.

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

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

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

### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße. Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am je-

weiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

#### Straßenverkehrsgrünflächen

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Zur Sicherung der Ableitung des Oberflächenwassers für Teilbereiche des Wohngebietes und Urbanen Gebietes wird ein Leitungsrecht Lr für einen Regenwasserkanal auf den privaten Grundstücken zugunsten der Stadt Balingen festgesetzt. Um die Entwässerung des Oberflächenwassers Richtung Talgraben zu ermöglichen ist in diesem Bereich ein Leitungsrecht erforderlich. Die betreffende Fläche muss ebenfalls auch für etwaige Wartungs- und Unterhaltsarbeiten begangen bzw. befahren werden können. Für die im Bebauungsplan mit Lr zu belastende Fläche auf den Flurstücken 2888 und 2888/1 ist bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt. Das Leitungsrecht ist damit ausreichend gesichert, die Bebauungsplanfestsetzung umzusetzen.

Zur Sicherung der städtebaulich angestrebten fußläufigen Durchlässigkeit und Zugänglichkeit der Hofbereiche der inneren Quartiere werden entsprechende Gehrechte im Bebauungsplan formuliert.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLr im Bereich des MU stellt die Erschließung der angrenzenden Grundstücke sicher.

Die Stadt befindet sich im Eigentum der Flächen. Für die im Bebauungsplan mit Gr sowie GFLr zu belastenden Flächen werden im Rahmen der Umlegung und Neuordnung der Grundstücke beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bestellt, um die Bebauungsplanfestsetzung umzusetzen.

### **16 Grünflächen und Quartiersplatz**

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

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

#### **16.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen-, Frei- und Grünräume im Quartier. Ebenso erfüllen

sie ökologische Funktionen. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das neue Quartier harmonisch in das bestehende Stadtbild einzubinden. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter des Gebietes gesichert werden.

Die Flächen der Pflanzgebotsflächen Pfg1 und Pfg2 sind entsprechend zu begrünen. Neben notwendigen Hauszugängen mit ihren zugehörigen Wegen und Rampenanlagen sind im Pfg1 keine Nebenanlagen zulässig. Im Pfg2 sind nur auf begrenzter Fläche offene Stellplätze zulässig. Dies sichert entlang der Haupterschließungsstraßen eine städtebaulich durchgrünte, geordnete und v.a. auch übersichtliche Straßenraumsituation, welche ebenfalls einen ökologisch-klimatischen Beitrag leistet.

Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind daher nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird. Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

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

Das Pflanzgebot Pfg3 auf der öffentlichen Grünfläche ÖG2 dient zum Einen der Randeingrünung und vermittelt zum Anderen optisch als „Grüne Linie/ Wand“ die fußläufige Anbindung Richtung Grün- bzw. Naturraum Talgraben aus dem Plangebiet. Die durchgängige, geschlossene Heckenpflanzung ist somit gleichzeitig Gestaltungselement und funktionale Trennung zwischen dem bestehenden Hofraum westlich und der neu geplanten Erschließung (Straße sowie Fußweg Richtung Naturraum Talgraben). Zur Sicherung des Pflanzgebotes ist ein Überfahren sowie auch betreten der Fläche ausgeschlossen.

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

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

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

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

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

### **17 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen verwiesen. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom November 2019 mit Ergänzung vom 12. März 2020 vor. Dieses kann bei der Stadt Balingen im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Zusammenfassung aus dem Gutachten (S. 26 ff.):

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen und der Geislinger Straße (Verkehrslärm) auf das Planungsgebiet ermittelt. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Firma Mehrer, deren Betriebsgelände sich östlich der Geislinger Straße befindet und die Firma Buster, die nördlich des geplanten Baugebiets liegt.

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten (Lage und Dimension der Betriebe, Abstand der Bezugspunkte zu den betrachteten Betriebsgrundstücken) sind keine relevanten Lärmeinwirkungen durch andere Gewerbebetriebe und keine Aufsummierung der Lärmeinwirkungen der betrachteten Betriebe im Planungsgebiet zu erwarten.

Auf der Grundlage von Schallpegelmessungen, Literaturangaben und den betrieblichen Gegebenheiten wurden die zu erwartenden Lärmeinwirkungen an der geplanten Bebauung berechnet.

Schalltechnisch von Bedeutung sind die Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen und der Kühlanlagen. Keine relevante Schallabstrahlung ist von den Betriebsgebäuden zu erwarten.

Die Lärmeinwirkungen der Firma Mehrer durch die Schallabstrahlung des Betriebshofs, der Kühlanlagen und des Parkplatzes liefern im Zeitbereich tags Pegelwerte, die den Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete an den geplanten Gebäuden überaus deutlich unterschreiten.

Im Zeitbereich nachts beschränken sich die betrieblichen Tätigkeiten der Firma Mehrer auf den Betrieb der Kühlung des Versuchs und das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten. In der lautesten Nachtstunde (5-6 Uhr, Ankunft der Beschäftigten) sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im geplanten Urbanen Gebiet durch die Kühlung zu erwarten.

Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung der Kühlung der Firma Mehrer kommt die Installation von Anlagen mit geringeren Lärmemissionen in Betracht. Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen sollten neue Anlagen einen um mindestens 11 dB(A) geringeren Schallleistungspegel als die installierte Kühlung aufweisen, das bedeutet einen Schallleistungspegel von maximal 84 dB(A).

Unter Beachtung dieser Lärmschutzmaßnahme ist auch von der Einhaltung des Immissionsrichtwertes bei der Überlagerung mit den Lärmeinwirkungen des Parkplatzes auszugehen.

Die Lärmeinwirkungen der Firma Buster durch die Schallabstrahlung des Betriebshofs, der Lkw-Zufahrt und der Kühlanlage liefern tags und nachts Pegelwerte, die den Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden einhalten.

Den zur Geislinger Straße orientierten Seiten der Randbebauung ist der Lärmpegelbereiche III zuzuordnen. Die Anforderungen an LPB III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen, zum Beispiel Standardfenstern, erfüllt. Ungeachtet dessen ist der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -[9] im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Siehe auch Ziff. 11 Schallimmissionen.

## **18 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

In den inneren Baufeldern des MU sowie teilweise des WAs sind gemeinschaftliche private Kinderspiel- sowie Aufenthaltsflächen festgesetzt. Hier sind die künftigen, bauordnungsrechtlich notwendigen Spielflächen für die neue Bebauung als Gemeinschaftsflächen entsprechend der künftigen Anzahl der Wohnungen anzulegen. Ebenso sollen hier gemeinschaftliche Freiräume zum Aufenthalt der jeweils umliegenden Bewohner und Arbeitenden (im MU) entstehen. Die räumliche Verortung und Konzentration der Spiel- und Aufenthaltsflächen ermöglicht eine größere Gestaltungsvielfalt und dient der Gliederung und Strukturierung der inneren Hofbereiche. Mit der räumlichen Verortung und Konzentration der Flächen soll der Innenhof der jeweiligen Baufelder einheitlich gestaltet werden und eine Zugänglichkeit gewährleistet werden. Einem „Zerstückeln“ der Hoffläche wird entgegenge wirkt. Es soll die gemeinschaftliche Nutzung der jeweiligen Höfe gefördert werden sowie die Möglichkeit zum Aufbau sozialer Kontakte innerhalb des Quartieres anregen, in dem hier weiterer Raum für zum Beispiel Treffpunkte, weitere Aufenthaltsflächen für die Bewohner und Arbeitenden (im MU) geschaffen werden können.

## **19 Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein müssen. Die Stadt trifft diese Festsetzung, um die städtebaulichen Ziele und Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung zu fördern. Dies sind anerkannte städtebauliche Ziele und Belange gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. Die Stadt ist sich bewusst, dass diese Festsetzung auf der anderen Seite zu Baukostensteigerungen führt. Die Stadt gewichtet jedoch die Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung höher als den Belang des kostengünstigen Bauens. Sie stellt diesen Belang hinter die genannten Belange zurück. Die Gebäudehöhe, Stellung der Gebäude, Dachneigung und Hauptfirstrichtung spielen zwar bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine Rolle, können aber durch technische Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Lediglich bei völliger Verschattung durch ein Nachbargebäude würde etwas anderes gelten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aber so gestaltet, dass es zu keiner völligen Verschattung der jeweils nachbarlichen Dächer kommt.

## **20 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange**

### **20.1 Äußere Gestaltung**

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

Dachgestaltung (Dachform und -neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und –einschnitte)

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

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

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

Mit der Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten.

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

#### Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das städtebauliche Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

## **20.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

### Stellplätze und Wege

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

### Einfriedungen

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

### Stützmauern und Böschungen

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

## **21 Freileitungen**

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

## **22 Stellplatzerhöhung**

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit vom entsprechenden Baugebiet erhöht festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl in diesen Baugebieten gerechtfertigt, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung pro Wohnung kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da in der heutigen Zeit der Mobilität, Individualität des Einzelnen mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Aufgrund möglicher kleinerer Wohneinheiten und entsprechenden Einzelhaushalten mit nur einem PKW, wird der Stellplatzschlüssel mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnung gemittelt festgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.