

Textteil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen-Weilstetten

"Nahversorgungszentrum Grauenstein"



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4	Übergeordnete Planungen	9
5	Bebauungsplanverfahren und Systematik der Planung.....	13
6	Belange des Umweltschutzes	14
6.1	Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB	14
6.2	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	14
7	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet.....	17
8	Erschließung des Bebauungsplangebietes	18
9	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	18
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
9.2	Maß der baulichen Nutzung	19
9.3	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Geschossfläche.....	20
9.4	Verkehrsflächen	21
9.5	Grünordnerische Festsetzungen	21
10	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	21

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Balingener Ortsteil Weilstetten (südlich der Balingener Kernstadt). Innerhalb von Weilstetten ist das Plangebiet zentral gelegen. Nördlich verläuft die "Sonnenstraße", östlich die "Schulstraße" und südlich der Straße "Grauenstein". Westlich des Plangebietes liegt ein bestehendes Einkaufsareal mit Bäckerei, Getränkemarkt, Arztpraxis, Fahr- schule und Praxis für Physiotherapie sowie Parkplatz. Nördlich der "Sonnenstraße" schließt sich gemischte Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen an. Östlich schließt sich Wohnnutzung an, südlich besteht die "Lochenschule Weilstetten" mit Turn- und Festhalle, vhs-Zentrum und "Lochenbad" (öffentlichem Schwimmbad). Mit diesen Einrichtungen erfüllt das Gesamtareal die Funktion eines Stadtteilzentrums mit teilweise Nahversorgungscharakter.

Das Areal ist über die genannten Straßen an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Bundesstraße B 463 besteht Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz, z.B. an die Bundesstraße B 27.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3757 und 3759/1.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,28 ha.

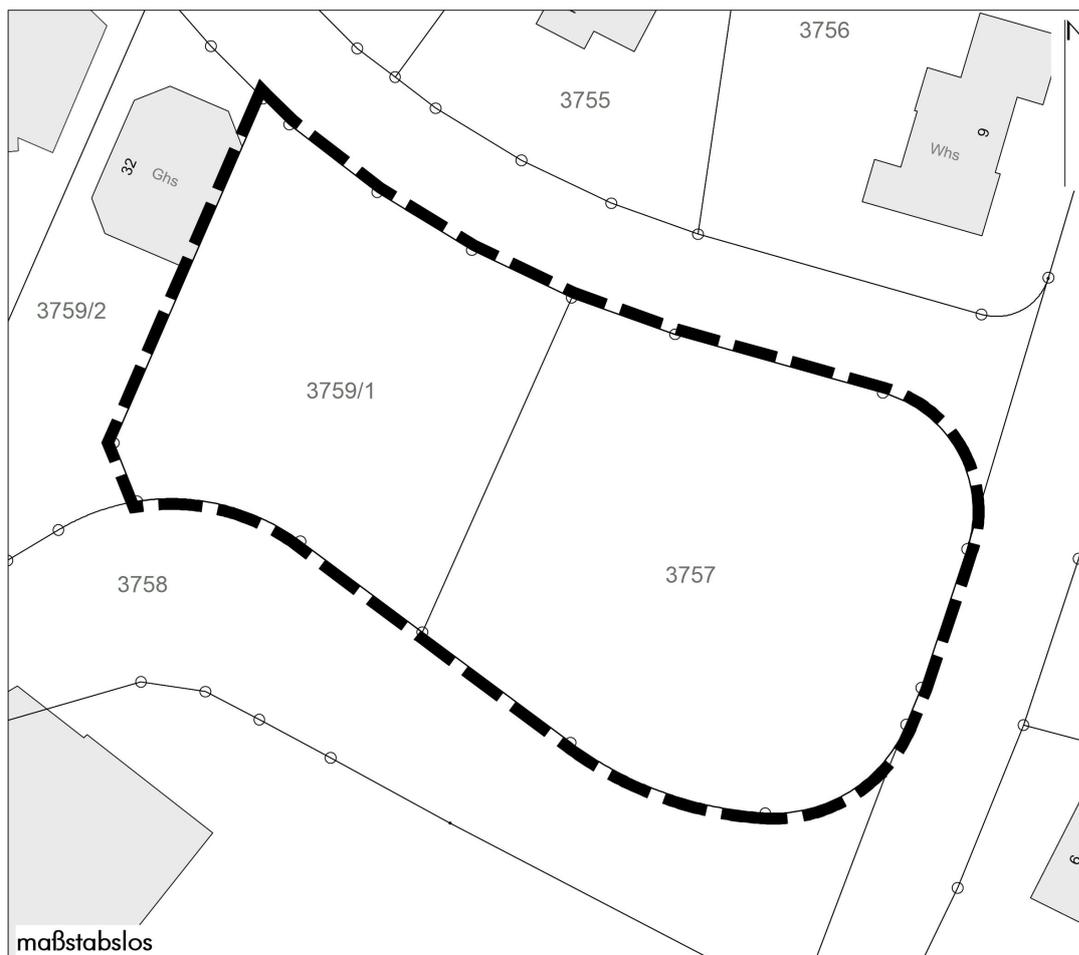


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Grauenstein"

2 Städtebauliche Ausgangssituation und Ziel der Planung

Der zu überplanende Bereich befindet sich zentral in Balingen-Weilstetten inmitten von Einrichtungen, die der Versorgung der Bewohner Weilstettens mit Gütern und Dienstleistung des täglichen Bedarfs sowie zu notwendigen Beschulung der schulpflichtigen Kinder dienen. Mit dem "Lochenbad" und dem vhs-Zentrum sind ebenfalls kulturelle und sportliche Nutzungen vorhanden.

Beim Plangebiet handelt es sich durch die bereits vorhandenen Geschäftsstrukturen, die vorteilhafte Verkehrslage sowie die umliegende Wohnbebauung und die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen im Umfeld um einen integrierten Standort mit Potenzial.

Westlich des jetzigen Plangebietes bestand in der Vergangenheit bereits das ehemalige Nahversorgungszentrum "Grauenstein". Seit der Schließung des früheren "Spar"-Supermarktes sowie dem "Schlecker"-Drogeriemarkt als dessen Nachnutzer im Jahr 2012 befinden sich im Nahversorgungszentrum Grauenstein nur noch ein Getränkemarkt und eine Filiale einer Bäckerei als Nahversorger für Weilstetten. Eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel existiert nicht mehr, so dass das Gebiet Grauenstein seine Funktion als Nahversorgungszentrum nicht mehr erfüllen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zurzeit unbebaute Grünflächen. Die Fläche ist für ihre gut erschlossene und integrierte Lage untergenutzt.

Der Stadtteil Weilstetten verfügt zwar gemeinsam mit dem Stadtteil Frommern durch das vorhandene Einwohnerpotenzial und die teilweise zusammenhängenden Wohnsiedlungsstrukturen über eine ökonomisch stabile und tragfähige Struktur. Allerdings hat Weilstetten jedoch große räumliche Versorgungslücken hinsichtlich der Nahversorgung.

Bei dem Standort Grauenstein handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Weilstetten. Seit vielen Jahren wird vergeblich versucht, nach der Schließung des früheren Spar-Marktes, wieder eine Lebensmittelnahversorgung für die rund 3.700 Einwohner am Standort anzusiedeln.

Ziel der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Nahversorgungsfunktion im ehemaligen Nahversorgungszentrum im Stadtteil Weilstetten

wiederherzustellen und langfristig zu etablieren.

Durch die fehlende Vielfalt an Sortimenten, insbesondere aus dem Nahversorgungssortiment, hat der Standort „Grauenstein“ seine Funktion als Nahversorgungszentrum in der Vergangenheit nicht erfüllt. Mit der Überprüfung und Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption im Jahr 2018 durch das Büro Junker + Kruse wurde dieser Sachverhalt entsprechend festgestellt und dokumentiert. Die Stadt strebt aber unverändert – wie schon in der Vergangenheit - die Entwicklung bzw. den Wiederaufbau von Grauenstein zu einem Nahversorgungszentrum im drittgrößten Stadtteil von Balingen an.

Zur Zielerreichung ist es notwendig, dass "Grauenstein"-Areal bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich dahingehend zu ergänzen, dass gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten für die noch nicht vorhandenen, aber benötigten Sortimente geschaffen werden. Der Bau und Betrieb eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters (max. 799 m²) soll auf der Grundlage eines vorliegenden Bauvorhabens ermöglicht werden. Um die Nahversorgung der Bevölkerung in Weilstetten mittel- und langfristig zu verbessern, ist eine Ansiedlung eines Netto-Marktes an diesem Standort angestrebt. Das Bauvorhaben ist mit der Balingener Einzelhandelskonzeption kompatibel. Für den Stadtteil Weilstetten wurde bereits seit vielen Jahren vergeblich versucht, nach der Schließung des früheren Spar-Marktes,

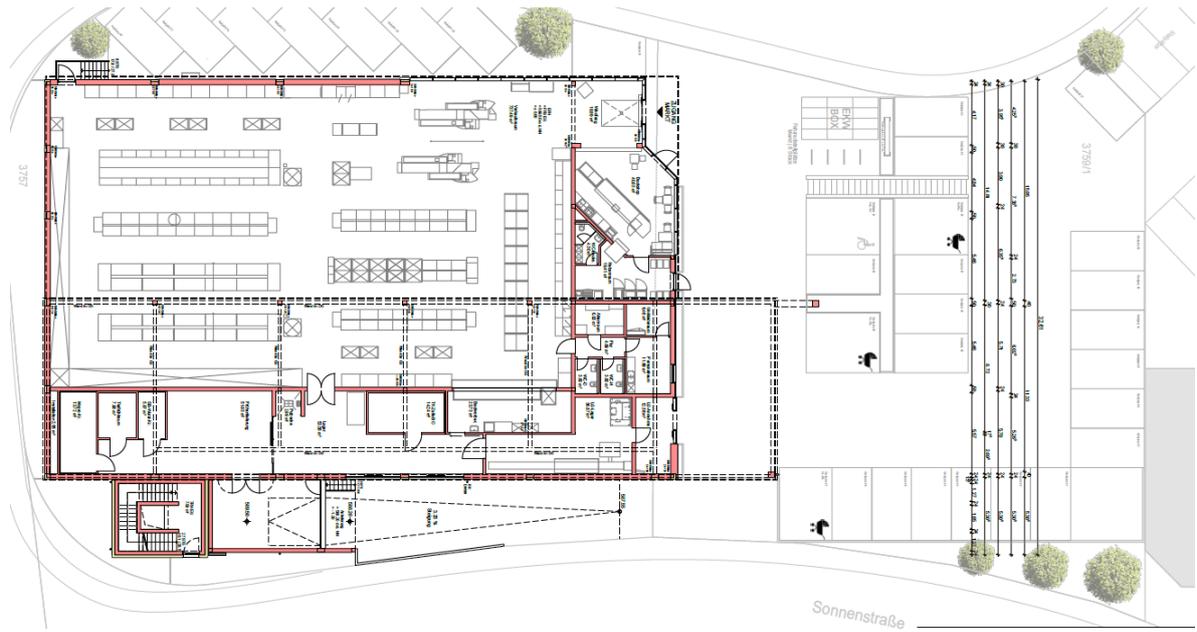


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Erdgeschoss



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Obergeschoss

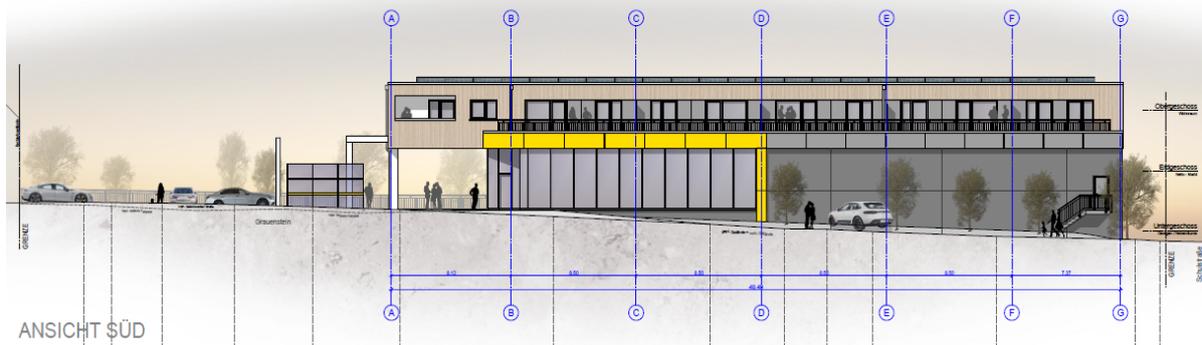


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Ansicht Süd



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Ansicht West

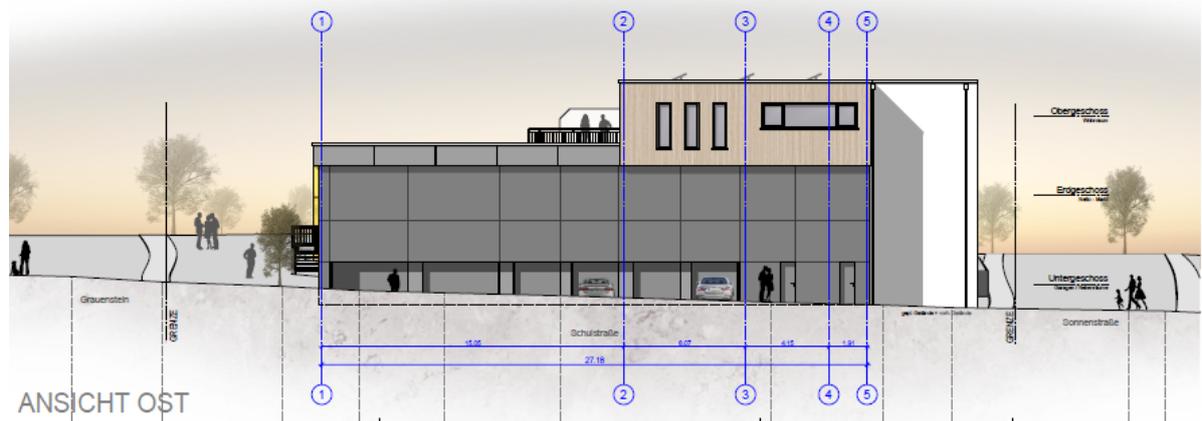
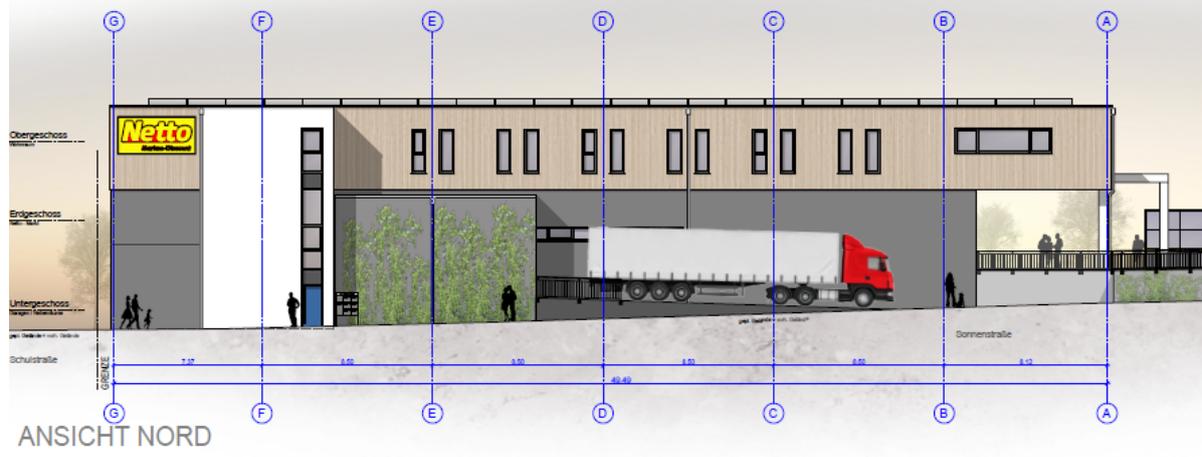


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Ansicht Nord und Ost

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Standort liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Oberes Ried/Grauenstein I“, der seit 18.08.1979 rechtsverbindlich ist. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Grundstücksfläche Flst. Nr. 3759/1 als Mischgebiet (MI) mit Baugrenze und das Flst. Nr. 3757 als öffentliche Parkierungsfläche ausgewiesen. Die Grundstücksgrenze der Flst. Nrn. 3757 und 3759/1 ist mit einem Pflanzgebot belegt.

Da nur ein Teil des jetzigen Geltungsbereiches eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) vorsieht, ist das der Planung zugrundeliegende Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung nicht genehmigungsfähig.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst räumlich das vorliegende Bauvorhaben. Im Geltungsbereich wird ein nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² zugelassen. Durch die

Festsetzung, ausschließlich eines Lebensmitteldiscounters soll gewährleistet werden, dass das Gebäude auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht zweckentfremdet, genutzt werden kann. Darüber hinaus sollen Festsetzungen u.a. zur Parkierung, Dachbegrünung getroffen werden. Im oberliegenden Geschoss wird Wohnnutzung zulässig sein.

4 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg stellt für Balingen "Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum" dar. Balingen ist dort als "Mittelzentrum" festgelegt. Durch die Lage an der Entwicklungsachse "Tübinge – Villingen-Schwenningen" in Verbindung mit den oben genannten Einstufungen ist für Balingen eine Weiterentwicklung in verschiedenen Bereichen vorgesehen.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind u.a. die folgenden Plansätze des Landesentwicklungsplanes 2002 maßgeblich:

- 2.4.2 G Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.
- 2.4.2.1 G Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Führungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.
- 2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.
- 2.5.9 Z Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 2.5.9 G In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.
- 2.6.4.1 Z In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungserscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

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

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte innerhalb des Geltungsbereiches "Siedlungsflächen für "Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)" aus.

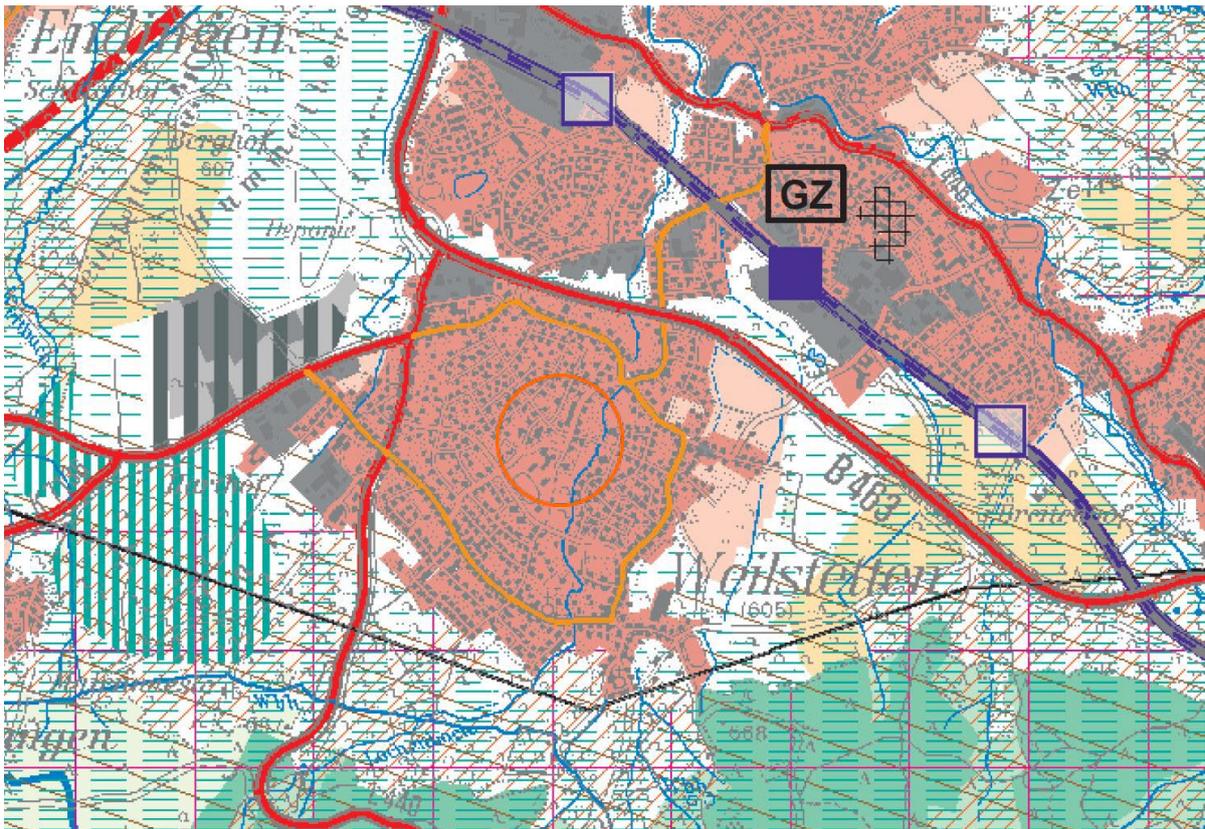


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes, Lage des Geltungsbereiches durch orangenen Kreis markiert.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 08.03.2002) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu „Sonderbauflächen“ angepasst.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Darstellung als "gemischte Baufläche (M)"

Einzelhandelskonzeption Balingen

Aufgrund der Verkaufsfläche von unter 800 m² handelt es sich hierbei um einen nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter. Raumordnerische Auswirkungen bestehen demnach nicht und müssen nicht weiter untersucht werden.

Das aktuelle Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2018 lässt Betriebe der Nahversorgung (Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Backwaren/ Konditoreiwaren, Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Zeitungen/ Zeitschriften) im Einzelfall auch außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt Balingen“ und „Nahversorgungszentrum Frommern“ an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in Stadtteilen bzw. in der Kernstadt zu, soweit sie in Verkaufsflächengröße und Lage der wohnortnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Wohnbevölkerung dienen.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens wurde gutachterlich durch das Büro Junker + Kruse überprüft, eine entsprechende Stellungnahme liegt vor. Im Ergebnis kommt die Stellungnahme zu dem Schluss, dass "aufgrund der Struktur der Innenstadt, zur Stärkung und zur Versorgung der Bevölkerung in der "Mitte", eine Verbesserung der qualitativen und räumlichen Versorgung weiterhin anzustreben [ist]. Dies gilt auch für den Balinger Stadtteil Weilstetten. Eine mögliche Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes im Kern des Stadtteils ist grundsätzlich sinnvoll bzw. mit der Balinger Einzelhandelskonzeption kompatibel und würde die Nahversorgung in diesem Siedlungsgebiet deutlich verbessern." ("Aktualisierung der Stellungnahme aus März 2017, Büro Junker + Kruse, kein Fassungsdatum, S. 2).

Das Vorhaben entspricht also auch den übergeordneten Zielen zur Steuerung des Einzelhandels in Balingen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035" befindet sich für den Stadtteil Weilstetten zurzeit in Aufstellung.

Der vorliegende Bebauungsplan und das Investorenkonzept stehen im Einklang mit den gesamtstädtischen Zielen des vom Gemeinderat beschlossenen ISEK. Die Planung ist den sektoralen Handlungsfeldern Wirtschaft und Wohnen zuzuordnen.

Durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes ist es möglich, die Nahversorgungsfunktion in Weilstetten wiederherzustellen und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeitlich zu sichern. Damit kann eine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet und ein vielfältiges, breites Angebot in der Lebensmittelversorgung für jede Einkommensschicht ermöglicht werden.

Das Bauvorhaben mit Lebensmitteldiscounter und Wohneinheiten ist im Sinne einer gewünschten und geforderten hohen Nutzungsdichte und –mischung. Dem Ausbau zur „Stadt der kurzen Wege“ mit urbaner Vielfalt sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird damit Rechnung getragen. Zusätzlicher, neuer Wohnraum wird geschaffen. Brachliegende Innenbereichsflächen können einer Nutzung zugeführt werden.

Zusammenhang mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße/ Goethestraße"

Der Vorhabenträger beider vorhabenbezogener Bebauungspläne ist die Volksbank Hohenzollern-Balingen. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen als Bauherr wird auch am Standort „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ in der Balingener Kernstadt einen Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² sowie Wohn- oder Büroeinheiten errichten. Hierbei handelt es sich um einen Standort, der sich zwar nicht in integrierter Lage befindet, aber eine Nahversorgungsrelevanz wurde gutachterlich festgestellt. Die Stadt Balingen stimmt ausnahmsweise im vorliegenden Fall zu, dass in randständischer Lage ein Lebensmitteldiscounter mit Wohnen und Gewerbe errichtet wird. Die Ziele, die Nahversorgungslücke zu schließen sowie Wohn- und Arbeitsraum umzusetzen, gewichtet die Stadt als stärkere Belange. Auch hier wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt. Der Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ab und verpflichtet den Bauherrn zu einer Umsetzung des Vorhabens.

Seit Aufgabe des Spar-Marktes ist die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Weilstetten mit ca. 3.200 Einwohner nicht mehr gesichert. Nach der letzten Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption hat Grauenstein seine Funktion als Nahversorgungszentrum durch die fehlende Vielfalt verloren. Die Stadt Balingen verfolgt das Ziel, die Nahversorgungsfunktion in Weilstetten wiederherzustellen. Damit kommt die Stadt auch einen Auftrag aus dem Einzelhandelskonzeption nach.

Die Bebauungsplanverfahren „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ und „Grauenstein - 1. Änderung“ sind räumlich und formal voneinander unabhängige Bebauungsplanverfahren. Städtebaulich-funktional besteht durch den selben Betreiber und durch die gemeinsame Zielvorstellung zur Sicherung der Nahversorgung für das jeweilige räumliche Umfeld ein Zusammenhang. Hierzu ist die Erforderlichkeit zur planungs-rechtlichen Steuerung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Dieses stadtentwicklungs-politische Planungsziel, die langfristige Sicherung und die Umsetzung der Ziele sollen im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsverträgen, die mit dem Vorhabenträger geschlossen werden, sichergestellt werden. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG ist bereit, für beide Standorte eine langfristige und nachhaltige Nahversorgung (mind. 15 Jahre) durch die Fa. Netto als zukünftigen Betreiber der beiden Lebensmitteldiscounter vertraglich zu gewährleisten.

Die Stadt Balingen stellt die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung beider Bebauungspläne in die Abwägung ein.

5 Bebauungsplanverfahren und Systematik der Planung

Am 19.03.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Grauenstein - 1. Änderung", gemäß § 2 BauGB gefasst.

Hier war die Aufstellung des Bebauungsplanes noch als sogenannter "Angebots-Bebauungsplan" geplant. Inzwischen ist die Aufstellung als "vorhabenbezogener Bebauungsplan" geplant. Grund hierfür sind die erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten des § 12 BauGB, die Festlegung des Vorhabenträgers auf einen konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Möglichkeit der Regelung weiterer Aspekte im Durchführungsvertrag (anstelle eines städtebaulichen Vertrages).

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, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB 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 und es werden die Voraussetzungen zur Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass die Nahversorgung der Bevölkerung in Weilstetten langfristig hergestellt und gesichert werden kann. Außerdem wird der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

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

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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 § 10a Abs. 1 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.

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 2 BauGB ("vorhabenbezogener Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird neben dem eigentlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Verfahrens. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist das Vorhaben durch Lagepläne, Grundrisse, Schnitte und Ansichten dargestellt. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes regelt, welche Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlicher Teil der Satzung werden. Ergänzt wird das Verfahren durch einen Durchführungsvertrag. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Die Aufteilung der Kosten muss ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt werden (gem. § 12 BauGB). Darüber hinaus bietet der Durchführungsvertrag Gelegenheit, weitere Festlegungen zur Durchführung des Vorhabens aufzunehmen (z.B. artenschutzrechtliche Maßnahmen). Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss beiderseits unterschrieben vorliegen.

Eine weitere Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt darin, dass der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan dadurch nicht geändert, sondern lediglich überlagert wird. Bei einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Grauenstein" ist wieder der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Oberes Ried/Grauenstein I" gültig.

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum" (Grauenstein) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum" (Grauenstein) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches des Stadtteiles Weilstetten. Es ist vollständig von bestehender Bebauung umschlossen. Im Norden und Osten befinden sich angrenzend einzelne Wohngebäude. Im Süden schließt die Lochenschule Weilstetten sowie die Turn- und Festhalle von Weilstetten an. Im Westen befinden sich bereits mehrere Gewerbebetriebe. Das Plangebiet wird im Süden von der Straße "Grauenstein", im Osten von der "Schulstraße" und im Norden durch die "Sonnenstraße" begrenzt. Beim überplan-

ten Bereich handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Grünfläche mit einzelnen Gehölzen im Süden.

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Wiesenfläche. Am südlichen Gebietsrand befinden sich einzelne Gehölze, welche potentiell einen Lebensraum für streng geschützte Tierarten darstellen. Im Westen ist ein kleiner Teil von bestehenden Parkplätzen und im Süden im Bereich der Glascontainer bereits versiegelt. Diese Bereiche können bereits nicht mehr als Lebensraum für Tiere und insbesondere für Pflanzen genutzt werden. Abgesehen von den Gehölzen im Süden sind artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

Es wurde eine Artenschutzprüfung durch das Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen durchgeführt (Stand:24.04.2022). Der Bericht kommt zu folgendem Fazit:

"Die untersuchte Baum- und Strauchvegetation stellt einen potenziellen Lebensraum für zweigbrütender Vogelarten dar. Baumhöhlen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt. Der alte Baumbestand im Bereich der Turn- und Festhalle soll erhalten bleiben.

Da sich der Vorhabensbereich im belebten Ortskern von Weilstetten befindet und von mehreren Straßen umgeben ist, sind anspruchsvolle und störungsempfindliche Vogelarten nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände ist nur dann anzunehmen, wenn die Gehölze während der Brutzeit beseitigt werden. Zur Vermeidung der Verbotsfolgen haben die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Zudem bieten die Dacheinfassungen an den Gebäuden Grauenstein Nr. 24, 28 und 32 Quartierlebensraum für potenziell im Gebiet vorkommende Fledermäuse. Das Vorhaben sieht die Ansiedlung eines neuen Lebensmitteldiscounters im Bereich der Flurstücke Nr. 3757 und 3759/1 vor. Abriss oder Umbaumaßnahmen sind im Bereich der bestehenden Gebäude nicht vorgesehen. Auf vertiefende Untersuchungen der Fledermäuse kann daher verzichtet werden.

Für Reptilien und weitere Artengruppe fehlen innerhalb des Vorhabensbereiches geeignete Habitate."

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich keine Biotope oder Schutzgebiete in räumlicher oder funktionaler Nähe zum Plangebiet.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von Hangschutt aus Weißjura-Kalksteinen, umgelagertem Kalkverwitterungslehm und wechselnden Lößlehmanteilen (örtlich zu Brekzien zementiert) geprägt. Daraus haben sich voraussichtlich Böden aus Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Schwemmschutt gebildet, welche dann als Rendzina und Pararendzina aus Karbonatgesteinsschutt auftreten. Insgesamt ist von einer mittleren Bodenfruchtbarkeit und von einer hohen bis sehr hohen Filter- und Pufferfunktion auszugehen. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mit mittel bewertet. Die Böden sind fast vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (regelmäßiges befahren mit Mähfahrzeugen; Eintrag von Düngemitteln). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend uneingeschränkt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlags-

wasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Einzig im Bereich der bestehenden Parkplätze im Westen sowie bei den Glascontainern im Süden besteht eine Versiegelung. Hier ist es den anstehenden Böden bereits nicht mehr möglich ihre Funktionen zu erfüllen.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die Gehölze im Süden tragen zudem in geringen Umfang zur Frischluftbildung bei und haben eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Die versiegelten Bereiche im Westen und Süden tragen bereits zu einer gewissen Wärmeabstrahlung, insbesondere in den Sommermonaten, bei.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Da es sich um eine innerörtliche Grünfläche handelt, welche von allen Seiten von bestehender Bebauung eingeschlossen ist, hat das Plangebiet keine Wirkung oder Relevanz auf das Landschaftsbild.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Gehölze im Süden werden im Zuge der Baumaßnahmen gefällt und stehen damit nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Da sich das Plangebiet inmitten von Bestandsbebauung befindet, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernungen zu den Biotopen und Schutzgebieten und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind Biotope und Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen

nicht mehr gefiltert und gepuffert. Großflächige landwirtschaftliche Ertragsflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Da ein Großteil der Fläche versiegelt werden wird, ist insgesamt von einer hohen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken, die an eine Regenwasserableitung angeschlossen sind, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Rodung der im südlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird zudem die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die innerörtlich geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes keine Beeinträchtigung.

7 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Vom Nahversorgungszentrum wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden sowie die im Bereich des Vorhabens geplanten schützenswerten Nutzungen ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 29.11.2021).

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den umliegenden maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts eingehalten werden können.

Innerhalb des Bereichs des Vorhabens ist im Nachtzeitraum bei einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr des Lebensmitteldiscounters vor allem an der Westfassade sowie an der Südfassade mit Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) zu rechnen. Diese Überschreitungen betreffen die geplante "Wohnung 1" sowie ein Fester der "Wohnung 2" gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Da die Immissionsrichtwerte an der geplanten "Wohnung 1" und "Wohnung 2" bei einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr überschritten werden, wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen aufgenommen. Diese sollen gewährleisten, dass alle Kunden den Parkplatz bis 22:00 Uhr verlassen haben und keine Anlieferung im Nachtzeitraum erfolgt. Durch diese Bestimmungen ist während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 06:00 Uhr) mit keinen Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Im Tageszeitraum ist an der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Bereichs des Vorhabens lediglich an der südwestlichen Ecke mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwer-

tes von weniger als 1 dB(A) und an der Nordfassade im Bereich der An-lieferung zu rechnen. Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist an der südwestlichen Ecke eine Loggia geplant. An den Fensteröffnungen der "Wohnung 1" wird der Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum der TA Lärm mit der aktuellen Planung eingehalten. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist an der nördlichen Fassade über die nahezu gesamte Länge ein Laubengang, mit den Eingängen der einzelnen Wohneinheiten vorgesehen. Lediglich an den westlichen 8 m der Nordfassade sind Fensteröffnungen und somit potenzielle Einwirkorte geplant. In diesem Bereich sind keine Überschreitungen im Tageszeitraum zu erwarten. Da die Raumeinteilung sowie die genaue Fassadengestaltung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes jedoch nicht verbindlich sind, ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung aufzunehmen, um zu gewährleisten, dass im Konfliktbereich keine maßgeblichen Einwirkorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Im derzeitigen Planungsstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes wäre unter der Voraussetzung, dass der Lebensmittelmarkt bis spätestens 21:30 Uhr geöffnet jedoch hat keine Fensteröffnung von schützenswerten Räumen von der Überschreitung des Immissionsrichtwertes und somit der Lärmschutzfestsetzung betroffen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert

8 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Die bereits vorhandene Erschließung wird in Anspruch genommen. Der Parkplatz kann adäquat in Anspruch genommen werden. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3757 befindet sich gegenüber den Schulparkplätzen aktuell ein Containerstandort mit Altkleider- und Glascontainern im Plangebiet sowie zwei Sitzbänke, die durch eine Begrünung eingefasst sind. Dieser Container Standort wird entfernt und eine Alternative gesucht.

9 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am Vorhabens- und Erschließungsplan. Sie sind erforderlich, um das Vorhaben im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen. Die Festsetzungen sind daher so gewählt, dass das Vorhaben ermöglicht wird. Allerdings sind die Festsetzungen so präzise definiert, sodass selbst ohne den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nur ein Vorhaben entstehen kann, das in den maßgebenden Punkten dem jetzigen Vorhaben entspricht.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Nicht großflächiger Lebensmitteldiscounter mit Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbe-

reiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Die Wahl der zulässigen Nutzungen entspricht den im vorliegenden Vorhaben geplanten Nutzungen. Mit der festgelegten Art der baulichen Nutzung ist es möglich, die Nahversorgung in Weilstetten umzusetzen und zu etablieren. Die Mehrfachnutzung der Fläche durch Realisierung Wohnbebauung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Mit den Festsetzungen soll insgesamt eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über folgende Angaben planungsrechtlich bestimmt:

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) als maximale Gebäudehöhe in m u. NHN
- Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB und § 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
- Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO),

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in m. ü. NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Bauvorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Wohn- und Gewerbenutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung bzw. der vorhandenen Erschließungsstraßen. Davon darf nach oben und unten jeweils 0,2 m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in den Verlauf der Erschließungsräume sowie in die Geländesituation einfügen und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Der festgesetzte Wert von 0,55 befindet sich innerhalb des im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswertes für Mischgebiete (MI). Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen gesichert. - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept und dem dieses Konzept untergeordneten Vorhaben ermöglicht.

Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche (GR) ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch

- Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten,
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird,

um weitere 25 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um unter anderem den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Bei den Stellplätzen muss es sich um wasserdurchlässige Beläge handeln.

9.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Geschossfläche

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Einfügung des Gebäude-Bausteines in die städtebauliche Struktur, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ sowie der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Gewerbenutzungen können somit geschaffen werden. Die derzeit brachliegende Fläche soll einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche kann im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung den Bedürfnissen der Bevölkerung dienen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse dient der Umsetzung des Vorhabens im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im Umfeld sind die entsprechend als Vorbild dienenden ein- und zweigeschossigen Gebäude vorhanden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von dient der Erlangung harmonischer Gebäudeformen.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht notwendig. Durch die Situierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Bauweise bereits vorweggenommen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig hinausgehen, sich aber eng am städtebaulichen Konzept orientieren. Eine über die im städtebaulichen Konzept dargestellte hinausgehende Bebauung innerhalb des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen somit nicht möglich.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind lediglich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Somit wird eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume gesichert. Ein einheitliches und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Frei-

räume innerhalb des Quartiers werden dadurch gesichert.

Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze "St" zulässig. Grund dieser Festsetzung ist die notwendige Bereitstellung von oberirdischen Besucherstell-, Mitarbeiter- und Bewohnerstellplätzen, ohne dabei die Zielsetzung einer durchgrünten qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume zu gefährden.

9.4 Verkehrsflächen

Straßenflächen - Erschließungsstraßen

Die Aufnahme öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend gesichert. Die Erschließung des Areals erfolgt durch die Straße „Grauenstein“ und den bereits vorhandenen Parkplatz. Der vorhandene Bestand bzw die Erschließung wird in Anspruch genommen, das Ausmaß zusätzlicher Flächenversiegelung wird dadurch verringert.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung der geplanten Bebauung.

Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Für Flachdächer mit einer Größe von mehr als 12 m² ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.

10 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Dachform und Dachneigung

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Flachdach. Die Gründe dafür liegen in der gewünschten modernen und zeitgemäßen gestalterischen Erscheinungsform. Die zusätzlich eintretenden Effekte einer energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauweise werden begrüßt. Ebenso eignet sich das Flachdach am besten zur Realisierung von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung, welche wiederum Vorteile in Bezug auf Energieerzeugung und Regenwasserbeseitigung aufweist.

Dacheindeckung

Die zulässigen Materialien geben die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder. So sind auch die in Balingen beziehungsweise im süddeutschen Raum bei der bestehenden Bebauung zur Verwendung gekommenen Materialien zur Dacheindeckung bei Satteldächern überwiegend rot bis rotbraune Ziegel. Dieses Farbspektrum soll daher auch innerhalb des Plangebietes weiterentwickelt werden.

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

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gehen über die Maßgaben der Landesbauordnung (LBO) hinaus. Dies ist notwendig, um an der zentralen innerörtlichen Lage eine angemessene Gestaltung der Freiflächen zu erreichen. Insbesondere eine übermäßige Versiegelung oder die Anlage "toter" Flächen in Form von sogenannten Schottergärten entspricht nicht der gemeindlichen Zielvorstellung eines hochwertigen Ortsbildes. Das gleiche gilt für die Bodenbeläge und Einfriedungen im Baugebiet, die eine optisch gegliederte Gestaltung der für den Fußgänger wahrnehmbaren Flächen garantieren soll. Die vorhandenen positiven Nebeneffekte für den Klimaschutz werden von der Stadt begrüßt.

Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dem Erhalt und der Verbesserung des gestalterischen städtebaulichen Umfeldes. Die Regelungen sollen zu einer geordneten Anordnung und in ihrem Größenverhältnis aufeinander abgestimmte Gestaltung der einzelnen Anlagen führen, so dass auch an Gebäuden, in denen mehrere Geschäftseinheiten untergebracht sind, das Gebäude mit seiner architektonischen Fassadengliederung als städtebauliches Hauptelement den Stadtbildcharakter bestimmt und nicht die einzelnen Werbeanlagen. Als Voraussetzung zur Erhaltung des vorhandenen Stadtbildcharakters mit seiner charakteristischen Baustruktur sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, auch im Hinblick auf die Übersichtlichkeit des öffentlichen Verkehrsraums, ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, Regelungen zu treffen, die eine einheitliche Grundlage für die Beurteilung der zu errichtenden Anlagen bieten. Auf die Anforderungen aufgrund der Lage an den größeren klassifizierten Straßen wurde eingegangen.

Freileitungen

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

Bewegliche Abfallbehälter

Die Bestimmungen zu den Anforderungen an die Gestaltung von Standplätzen von Abfallbehältern unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet.

Stellplatzerhöhung

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit auf 1,5 festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr in den umliegenden Straßenzügen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der erwünschten baulichen Verdichtung wäre sonst zu erwarten, dass auf den bestehenden Straßen in nicht unerheblichem Maß Parkierungsverkehr stattfinden wird.

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 1,5 bis 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.