



AMT FÜR STADTPLANUNGS- UND
BAUSERVICE

Balingen, 03.07.2015

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Mühlackerstraße – 3. Änderung"

in Balingen-Frommern

Begründung

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Flst.Nrn. 616, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, 616/6, 616/7, 616/8, 616/9, 616/10, 616/11 und 853/6 zwischen der Balingen Straße im Norden, der Waldstetter Straße im Westen und der Mühlackerstraße im Süden in zentraler Lage von Balingen-Frommern.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Bebauungsplan „Buhren West- Mühlackerstraße“ zwischen Balingen Straße und Mühlackerstraße.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0.84 ha.

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Die zur Änderung vorgesehenen Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Buhren West - Mühlackerstraße“, zwischen Balingen Straße und Mühlackerstraße, mit Rechtskraft vom 27.11.2003. Der bestehende Bebauungsplan sieht hier eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet vor, in dem Mehrfamilienhäuser/ Einzelhäuser entlang der Balingen Straße, Doppelhäuser entlang der Waldstetter Straße sowie Einzelhäuser in Form von vorwiegend Einfamilienhäusern entlang der Mühlackerstraße entstehen können. Das innere Plangebiet ist über eine Ringstraße - ausgewiesen als Verkehrsberuhigter Bereich - erschlossen.

Ein Bauherr plant nun die Errichtung eines Pflegeheimes im westlichen sowie drei freistehender Mehrfamilienhäuser im östlichen Plangebiet zu realisieren. Über die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des westlichen Plangebietes als Pflegeheimstandort mit bis zu 100 Betten sowie in Ergänzung des Angebotes zum Pflegeheim einer östlich angrenzenden Wohnbebauung in Form von drei seniorengerechten Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt durch seine linear gefassten Baufenster keine größeren zusammenhängenden Strukturen/ Gebäude zu, so dass ein Pflegestandort durch zu eng gefasste Baufenster nicht realisierbar ist.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage für eine solche Einrichtung des besonderen Wohnens mit Pflegeangebot. Das Nutzungsangebot der Pflege sowie altersgerechter Wohnungen fügt sich zudem in die vorhandenen Nutzungsstrukturen der Umgebung (Mischgebiet, Allgemeine Wohngebiete) ein. Der Bebauungsplan soll nun mit seiner Änderung zum Einen die räumliche Ausbildung/ Ausrichtung der Vorhaben durch großzügigere Baufenster ermöglichen und zum Anderen durch Anpassungen des Maßes der Baulichkeiten in Bezug auf Gebäudehöhen und Dachformen, die Möglichkeit gewährleisten ein Pflegeheim mit daran angrenzenden seniorengerechten Mehrfamilienhäusern unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung realisieren zu können.

Die Bebauung der angrenzenden Gebiete setzt sich im südlichen Verlauf der Balinger Straße aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden zusammen. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung als Höchstgrenze aus. Südlich der Mühlackerstraße liegt ein Mischgebiet, ausgewiesen im Bebauungsplan „Buhren West“, genehmigt 1974. Das westlich der Waldstetter Straße gelegene Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen, die bestehende Bebauung entspricht der eines Mischgebietes. Nördlich der Balinger Straße liegt das Verwaltungsgebäude der DAK mit angrenzenden Wohngebäuden. Dieses Gebiet weist ebenfalls einen Mischgebietscharakter mit entsprechender baulicher Nutzung auf.

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.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

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

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

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen.

5 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Buhren West“ Mühlackerstraße von 2003 weist für den zur Änderung vorgesehenen Bereich, entsprechend der damals vorgesehenen Nutzung, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung entlang der Waldstetter Straße und Mühlackerstraße sowie einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Balingen Straße, mit einer Grundflächenzahl bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl bis 0,8 aus. Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen festgesetzt. Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen entlang der westlichen und südlichen Grenze definieren und begrünen den bestehenden Straßenraum. Innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereiches sind ebenfalls Straßenbegleitende Bäume vorgesehen.

Die örtlichen Bauvorschriften setzen die Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Dachform fest. Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind ebenfalls geregelt, sowie auch Einfriedungen und Werbeanlagen innerhalb des Planbereiches.

6 Altlasten

Auf dem Grundstück, Flst.Nr. 616/1 befand sich bis 1979 eine Möbelfabrik. Im Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen im westlichen Zollernalbkreis von 1995 wurde das Grundstück, Flst.Nr. 616/1 als Objekt-Nr. 03560 in der Handlungsbedarfsstufe B geführt. Bereits vor Abbruch der Gebäude wurde, im Auftrag des damaligen Eigentümers, eine Untergrunduntersuchung von der ibh Tübingen vom 15.02.1999 angefertigt. Gefahrverdächtige Teilflächen wurden auf eventuelle Untergrundverunreinigungen untersucht. Nach Abbruch der Gebäude, weiteren Bodenproben und entsprechendem Bodenaushub hat das Wasseramt des Landratsamtes, mit Schreiben vom 27.03.2000 mitgeteilt, dass die überhöhte Bodenbelastung beseitigt und weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind. Die vorhandene Bewertung ‚B‘ (Belassen) wurde in ‚A‘ (Ausscheiden nach Sanierung) geändert.

7 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des deklaratorisch festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg Stand 12.03.2014. Statistisch ist zu erwarten, dass die im Plan nachrichtlich übernommene und dargestellte Fläche einmal in 100 Jahren überflutet wird. Diese möglichen Überflutungen erfolgen jedoch nicht durch über die Ufer tretende natürliche Fließgewässer im Umfeld des Plangebietes. Der Stadtteil Frommern wird durch 3 verdolte Gewässer durchzogen. Überflutungen treten durch Überlastung der Kanäle beim Erreichen des maximalen Querschnitts auf. Bei den möglichen Überflutungsflächen handelt es sich damit nicht um Retentionsvolumen offener Fließgewässer.

Da das Plangebiet bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 überplant ist, kann eine Planänderung vorgenommen werden. Mit der Planänderung sind die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 WHG vor Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des § 78 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,

2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

HQ extrem

Laut nachrichtlicher Übernahme aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet ebenfalls innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQextrem. Dies bedeutet, dass das Plangebiet bei einem statistisch auftretendem Extremhochwasserereignis in den im Plan gekennzeichneten Bereichen überschwemmt werden kann. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}) grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. In Frage kommende Anpassungen könnten sein: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und – ganz entscheidend – die Sicherung der Installation für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

8 Schallimmissionen – Anforderungen an den Lärmschutz

Das Plangebiet ist belastet durch die an der Nordseite verlaufende L 442, Balinger Straße, sowie die an der Westseite vorbeiführende K 7171, Waldstetter Straße. Im Norden ist auf dem Flurstück 195 (Verwaltungsgebäude DAK) im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche ausgewiesen. Die derzeitige Nutzung entspricht der Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. Mischgebietes. Die südlich der Mühlackerstraße liegenden Gebiete weisen im Bebauungsplan „Buhren West“ ein Mischgebiet aus. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung. Die westlich der Waldstetter Straße vorhandene Nutzung kann gleichfalls einem Mischgebiet zugeordnet werden. Der Flächennutzungsplan weist diese auch als Mischgebietsfläche aus.

Das Plangebiet ist somit im Wesentlichen durch die Immissionen der beiden übergeordneten Straßen L 442 und K 7171 belastet. Gemäß der Lärmkartierungen Baden-Württembergs (16.09.2013) sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu erwarten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechend Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm durchzuführen.

Die Möglichkeiten zur Eindämmung des Konfliktpotentials bestehen in der Anbringung von aktivem und passivem Lärmschutz. Auf einen aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) entlang der Böschungsoberkante zu den beiden Straßen L 442 und K 7171 wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Die exponierte Lage der Baugrundstücke oberhalb dieser Straßen würde durch die Errichtung von Lärmschutzwänden das Ortsbild erheblich stören und ist deshalb nicht erwünscht.

Geeignete Maßnahmen sind auf Ebene der Gebäudeplanung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes und der dann vorliegenden Rahmenbedingungen (Abschirmungswirkung, Gebäuderichtung, entsprechende Grundrissgestaltung) zu treffen. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu führen, wenn Pegelüberschreitungen des

maßgeblichen Außenlärmpegels (MAP) nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorliegen. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen.

Werden durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet Lärmemissionen und –immissionen, zum Beispiel durch Zufahrten, Parkplätze oder technische Anlagen verursacht, so ist deren Zulässigkeit im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen.

9 Erschließung des Bebauungsplangebietes

9.1 Äußere Erschließung

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

Zufahrten entlang der L 442 (Balinger Straße) und der K 7171 (Waldstetter Straße) in das Plangebiet werden aufgrund der Festsetzung von Straßenverkehrsgrün verhindert. Ebenso erlauben die topografischen Verhältnisse (hohe und steile Böschung) und den daraus resultierenden Unübersichtlichkeiten, keine Zufahrten entlang dieser Bereiche.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Gebiet erfolgt im Trennsystem. Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für die zusätzliche Einleitung des Abwassers ausreichend dimensioniert.

9.2 Innere Erschließung / Verkehrsbelastung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über Zufahrten entlang der Mühläckerstraße. Eine weitere Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

10 Belange des Umweltschutzes

10.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

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

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

10.2 Ermittlung der Planauswirkung

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich bereits vollständig als Wohngebiet überplanten Bereich.

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage. Der überwiegende Flächenanteil des ehemaligen Firmenareals wird von einer grasreichen Ruderalflur mit beginnender Gehölzsukzession (vornehmlich Weidengebüsche) eingenommen. Ältere Gehölzbestände sind auf der gesamten Fläche nicht vorhanden. Am nördlichen und westlichen Rand befinden sich steil zur Straße hin abfallende und mit Gehölzen (vorwiegend junge Eschen) bestandene Böschungsf Flächen. Eine geschotterte ca. 10 m breite Zufahrt des Geländes ist von der Mühläckerstraße gegeben und wird derzeit als Parkfläche genutzt. Von der ehemaligen Überbauung zeugen Fundamentreste im Nordwesten sowie kleinflächig bituminös befestigte Bereiche im Nordosten des Gebietes.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Versiegelung und der Absicht bereits überwiegend versiegelte Bereiche einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen, sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die

Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit daneben einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

10.3 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4 Bestandserhebung und Bewertung der Schützgüter und Bewertung der Planauswirkungen

Die Bewertung folgt der Methodik der LUBW

Boden	
Bestand	Durch die ehemals Nutzung als Firmenareal ist im Plangebiet nicht mehr von einer natürlich vorhandenen Bodenbildung auszugehen. Gemäß der Arbeitshilfe der „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2013) werden die offensichtlich veränderten Böden in innerstädtischer Lage in die Wertstufe 1 (geringe Bedeutung) eingeordnet. Auf den überbauten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Daher werden sie der Wertstufe

	0 (keine) zugeordnet.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiet geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich ein geringerer Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Dies ergibt sich durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsflächen. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv aus. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Planung führt zu positiven Auswirkungen bezogen auf das bestehende Planungsrecht.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit bildet gemäß der HÜK 350 das Mittel- und Unterjura. Die Grundwasserneubildung ist innerhalb dieser hydrogeologischen Einheit gering. Auf den bereits versiegelten Flächen findet keine Grundwasserneubildung statt. Das Gebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der nordöstliche Planbereich innerhalb einer Überflutungsfläche HQ100.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich ein geringerer Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Dies ergibt sich durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsflächen. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv aus. Das Anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert oder dem Regenwassersammler zugeleitet. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt. Die Planung führt zu positiven Auswirkungen bezogen auf das bestehende Planungsrecht
Klima/Luft	
Bestand	Durch den derzeitigen Bestand an Ruderalflächen und kleineren Gehölzen kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche oder in seiner klimatischen Regenerationsfunktion zu. Gleichzeitig kann das Plangebiet als klimatisch und lufthygienisch wenig belasteter Bereich eingestuft werden. Klimatische Vorbelastungen bestehen hinsichtlich der Abgase aus Verkehr und Hausbrand aus den angrenzenden Bereichen.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich ein geringerer Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Dies ergibt sich durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsflächen und führt zu einer Erhöhung des Anteils an Grünflächen. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv aus. Auch die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen minimiert die Eingriffe in das Schutzgut. Mit einer Verkehrszunahme bedingt durch die Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ist nicht zu rechnen. Die Bedeutung des Schutzgutes Klima im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Die Planung führt zu positiven Auswirkungen bezogen auf das bestehende Planungsrecht.
Landschaftsbild / Erholung	

Bestand	Es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche mit Parkplatznutzung. Der Bereich stellt sich insgesamt als überformte Fläche mit überwiegend einförmiger Nutzung dar. Ein Potenzial für die Erholungsnutzung besteht nicht.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich ein geringerer Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Dies ergibt sich durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsflächen und führt zu einer Erhöhung des Anteils an Grünflächen. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv aus. Auch die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen minimiert die Eingriffe in das Schutzgut. Mit einer Verkehrslärmzunahme bedingt durch die Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ist nicht zu rechnen. Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung im Plangebiet ist gering. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung. Die Planung führt zu positiven Auswirkungen bezogen auf das bestehende Planungsrecht
Arten/Biotop und biologische Vielfalt	
Bestand	Die Biotoptypen im Plangebiet sind überwiegend von mittlerer Wertigkeit (Ruderalflächen, junger Gehölzbestand) . Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnte ein Vorkommen von Reptilienarten ausgeschlossen werden. Für Fledermausarten stellt das Plangebiet ein untergeordnetes Nahrungshabitat dar. Für zwei der nachgewiesenen Vogelarten lagen ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen auf der Eingriffsfläche vor, weitere 15 Vogelarten brüten vermutlich im direkten Kontaktlebensraum. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Plangebiet nicht vor. Durch die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Die biologische Vielfalt ist auf Grund der innerörtlichen Lage und damit verbundener Zerschneidungseffekte voraussichtlich gering.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotop ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich ein geringerer Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Dies ergibt sich durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsflächen und führt zu einer Erhöhung des Anteils an Grünflächen. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv aus. Auch die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen minimiert die Eingriffe in das Schutzgut. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen führt die Planung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten/Biotop und biologische Vielfalt. Die Planung führt zu positiven Auswirkungen bezogen auf das bestehende Planungsrecht.
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Vorbelastungen bestehen hinsichtlich Verkehrslärms. Daneben sind Vorbelastungen in Form von Abgasen aus Verkehr und Hausbrand zu nennen. Die bestehenden Grünflächen und der Gehölzbestand mindern die bioklimatische Belastung und die Belastung durch Abgase.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch / Gesundheit ist das Gebiet von geringer Bedeutung .

Bewertung Planung	Durch die Planänderung ergibt sich ein geringerer Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Dies ergibt sich durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsflächen und führt zu einer Erhöhung des Anteils an Grünflächen. Daneben wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv aus. Auch die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen minimiert die Eingriffe in die bioklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche. Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Die Planung führt zu positiven Auswirkungen bezogen auf das bestehende Planungsrecht.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Denkmalgeschützte Kulturgüter sind nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter.

10.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

10.6 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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

Daneben zeigt Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter und die Bewertung der Planauswirkungen, dass sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht als auch gegenüber dem tatsächlichen Umweltzustand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderung bzw. -aufstellung ergeben. Anforderungen an Maßnahmen ergeben sich jedoch aus dem besonderen Artenschutzrecht und in der Abwägung aus dem Erfordernis an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

10.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

10.8 Besonderer Artenschutz

Auch bei Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Bericht vom 11. Mai 2015).

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

11 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

11.1 Planungsziel

Über die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des westlichen Plangebietes als Pflegeheimstandort mit bis zu 100 Betten sowie in Ergänzung des Angebotes zum Pflegeheim einer östlich angrenzenden Wohnbebauung in Form von drei seniorengerechten Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: geplante Bebauung des Gebietes mit einem Pflegeheim (überwiegend 3-geschossig) und 3 Mehrfamilienhäusern (2-geschossig plus Dach)

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

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

11.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines 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. Der unmittelbar im Osten angrenzende Bereich lässt diese Nutzungen bereits zu, so dass mit der vorgesehenen Festsetzung eine Fortführung der bestehenden Art der baulichen Nutzung erfolgt. Südlich der Mühlackerstraße ist eine Mischgebietsnutzung festgesetzt und nördlich des Bereiches liegt das Verwaltungsgebäude der DAK. Die Bebauung westlich der Waldstetter Straße ist als gemischte Baufläche einzustufen. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen demzufolge keine Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung.

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 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.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, da Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen und kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild aufweisen. In den übrigen Stadtgebieten von Balingen existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet, wird im Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen und Geschossfläche

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

Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (Traufhöhe) zwischen den beiden Baufeldern entlang der Waldstetter Straße und dem inneren Baufeld entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien.

Mit der Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei zwei bis maximal drei Vollgeschossen entlang der Balinger Straße/ Waldstetter Straße sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Das Maß der baulichen Nutzung reduziert sich von West nach Ost, um entsprechend dem angrenzenden Teil des bestehenden

Bebauungsplanes, eine homogene Fortführung der bestehenden Bebauung zu erhalten und sich in Abstufung einer möglichen Dichte dem Bestandsquartier hin anzupassen. In Anlehnung an die bestehende Bebauung entlang der Waldstetter Straße wird eine mindestens zwei-geschossige Bauweise entlang dieser Straße festgesetzt. Aufgrund des breiten Straßenraumes ist hier ein drittes Vollgeschoss denkbar und zulässig, um städtebauliche Raumkanten zu schaffen. Entlang der Balingen Straße soll ebenfalls eine mindestens zwei- bis höchstens drei-geschossige Bebauung erfolgen. Entsprechend dem prägnanten Geländeprofil zu den angrenzenden Straßen im Norden und Westen, sollen hier durch mindestens zweigeschossige Bebauungen, städtebauliche Akzente entlang den Ortsdurchfahrten gesetzt werden.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe GH1 (Traufhöhe) für Flachdächer bzw. Pultdächer festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren. Durch die maximale Gebäudehöhe werden die baulichen Anlagen jedoch so in der Höhe beschränkt, dass sie sich verträglich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, auf maximal 556,0 ü.NN. festgesetzt. Bei großflächigen Nutzungseinheiten sind durchgehende ebengleiche Geschosslagen zwingend.

11.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Festsetzung der Baugrenzen gibt ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten. Im Plangebiet ist die Bauweise grundsätzlich als offene Bauweise festgelegt. Im östlichen Planbereich (Teilgebiet 2) wird jedoch in einer abweichenden Bauweise die maximale Gebäudelänge eingeschränkt, um in diesem Bereich riegelartige Bebauungen gegenüber den Bestandsgebäuden zu verhindern. Eine lockere Bebauung zum angrenzenden Bestandsquartier wird somit sichergestellt.

11.5 Nebenanlagen

Mit der Beschränkung von Nebenanlagen, welche als Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, durchgängig durchgrünte unbebauten Grundstücksbereiche (Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude) zu erhalten, die nicht durch unterschiedlich hereinragende bauliche Anlagen unterbrochen werden. Ein einheitliches und qualitativvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume soll somit gesichert werden.

11.6 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 sowie offene Stellplätze zu stören, werden diese nur innerhalb der Baufenster bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird.

11.7 Straßenverkehrsgrün

Die bereits bestehenden Straßenverkehrsgrünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen sind zu erhalten und dürfen auf ihre gesamte Länge nicht überfahren werden. Die Randeingrünung des Quartieres wird somit erhalten und weiterhin gesichert. Die ausgewiesenen Flächen sind größtenteils Steilböschungen mit zum Teil herausragenden Felsgestein.

11.8 Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen- sowie Grünräume im Quartier. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter des Gebietes gesichert werden.

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

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

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flach- und Pultdächern 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 Aufständigkeit 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.

12 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

12.1 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

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Flachdächer oder Pultdächer zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird. Die neuen Gebäude des Pflegestandortes sollen als Einheit erkennbar sein. In exponierter Lage und als Standort einer besonderen Nutzung – nämlich eines Pflegestandorts, sind Flachdächer – sowie Pultdächer in dieser eher mit Satteldach geprägten Ortslage verträglich. Das große Verwaltungsgebäude der DAK, nördlich der Balingen Straße direkt gegenüber dem Plangebiet, ist ebenfalls als Flachdach ausgeführt, so dass die festgesetzten Dachformen für eine übergeordnete soziale sowie Verwaltungsnutzung bei Gebäuden im Ort nicht ortsfremd ist und diese als Standort hervorheben.

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.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das 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.

12.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

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.

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 einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden.

13 Stellplatzerhöhung

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im Allgemeinen Wohngebiet für Wohnungen über 40 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 75 qm Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze, sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb und am Rand des Gebietes auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der erwünschten baulichen Verdichtung wäre sonst zu erwarten, dass auf der geplanten Straße in nicht unerheblichem Maß Parkierungsverkehr stattfinden wird.