

Begründung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen

„Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353, 1358)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237, 1309)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 01.01.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	4
2	Erforderlichkeit der Planung / Ausgangssituation / Planungsziel.....	4
3	Bebauungsplanverfahren	8
4	Regionalplan.....	9
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	9
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.....	10
7	Belange des Umweltschutzes.....	10
	7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung.....	10
	7.2 Ermittlung der Planauswirkung.....	10
8	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
	8.1 Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich.....	13
9	Altlastenverdachtsfläche (Kennzeichnungen).....	14
10	Geruchsimmissionen	15
11	Schallimmissionen	15
12	Erschließung des Bebauungsplangebietes	16
13	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange.....	17
	13.1 Art der baulichen Nutzung	17
	13.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
	13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
	13.4 Nebenanlagen	20
	13.5 Garagen und Stellplätze.....	20
14	Grünflächen	21
	14.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	21
	14.2 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans	21
15	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	22
16	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	22

Ausgangssituation

Am 30. September 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Urteilen“ in Balingen gefasst. Das insgesamt ca. 6,0 ha große, innerörtliche Areal liegt an der Geislinger Straße, zwischen der Talstraße im Süden und dem Bachlauf des Talgrabens im Norden.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit wurde das Baugebiet in zwei Teilgebiete untergliedert. Das sich vollständig im städtischen Eigentum befindliche Plangebiet „Urteilen, Teil 1“ umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Der Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ ist seit 09.06.2022 rechtskräftig.

Für die Umsetzung des westlich angrenzenden Bereiches „Urteilen, Teil 2“ existiert bisher noch keine zeitliche Projektierung, da derzeit noch keine Mitwirkungsbereitschaft der dortigen Grundstückseigentümer gegeben ist. Das Verfahren für die bisher landwirtschaftlich genutzten, planungsrechtlich nicht bebaubaren Flächen kann erst nach vollständigem Erwerb der Grundstücke auf der Grundlage des Balingener Baulandmodells fortgeführt werden. Ein zeitlicher Zusammenhang zwischen diesen Verfahren besteht daher nicht.

Nördlich angrenzend an das Baugebiet „Urteilen“ befindet sich zwischen Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ und dem Talgraben, auf dem Flurstück-Nr. 2889 (Geislinger Straße 99/1), seit ca. 20 Jahren der immissionsschutzrechtlich genehmigte Betrieb der FKM Buster Altöl und Reststoff-Entsorgung GmbH. Der Betrieb unterhält an seinem Balingener Standort eine Anlage zur Aufbereitung von Altölen und Emulsionen. Mit der Planung des Gesamtneubaugebietes „Urteilen“ rückt die Neubebauung und Wohnnutzung an den Betriebsstandort heran. Im Rahmen einer bedingten Festsetzung sind die angrenzenden Baufenster des Urbanen Gebietes (MU2 und MU3) im Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ von Bebauung freizuhalten, bis der immissionsschutzrechtliche Konflikt und die Geruchsproblematik (Umsetzen von baulichen Maßnahmen an den Anlagen) gelöst sind.

Für das Baufenster MU2 im Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ wurde daher festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen unzulässig sind, bis am Gebäude Geislinger Straße 99/1 eine Schornsteinhöhenberechnung nach TA-Luft mit entsprechender baulicher Umsetzung durchgeführt wurde und der Beurteilungswert der GIRL am Baufenster MU2 eingehalten ist oder die Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben oder entsprechend geändert wird. Der Nachweis für die Umsetzung erfolgt durch eine Bestätigung des Regierungspräsidiums Tübingen.

Für das Baufenster MU3 im Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ wurde festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen unzulässig sind, bis die Rückkühlanlage der emulsionsaufbereitenden Anlage am Gebäude Geislinger Straße 99/1 einen maximalen Schalleistungspegel von 80 dB(A) aufweist und der Immissionsrichtwert der TA-Lärm am Baufenster MU3 eingehalten ist oder die genehmigte Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben oder geändert wird.

Historie und Umfeld

Bis 1955 wurde das Gelände zu Teilen als städtischer Müllplatz genutzt. Das Bau- und Transportunternehmung Bossert nutzte den Standort bis ca. 1980 für den Betrieb einer Betonfertigungsanlage. Zwischen den Jahren 1980 und 2001 ist aus den Akten keine Nutzung für das Grundstück bekannt.

Im Altlastenkataster wird das Plangebiet als Altablagerung mit Handlungsbedarf „Sanierung“ (Sicherungsmaßnahme)“ (3258 – AA Alter städtischer Müllplatz) geführt. Die Fläche „3421 - AS Bau- und Transportunternehmen Bossert“ unterlagert die o.g. Fläche und ist aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall).

An den Talgraben wiederum schließen sich nach Norden die Wohngebiete entlang der Straßen Steinenbühl und Rohrlochstraße an, welche überwiegend in den 1950er und 1960er Jahre bebaut wurden.an.

Immissionsschutzrechtlich genehmigter Betrieb auf Flst.Nr. 2889

Die Firma Buster Altöl und Reststoff-Entsorgung GmbH mit Firmensitz in Mannheim, betreibt seit 2002 in Balingen, in einem weitgehend automatisierten Prozess, eine Altölaufarbeitungsanlage. Die Überwachung der Anlage erfolgt ferngesteuert über die Zentrale in Mannheim. Mitarbeiter sind in der Regel nicht vor Ort.

Eine erstmalige immissionsschutzrechtliche Genehmigung für diesen Standort stammt aus dem Jahr 2001. Das damals ansässige Unternehmen ‚Franz Siron – Im Dienst der Umwelt‘ hat im Jahr 2000 einen Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Lagerung und Umschlag für Altöle gestellt.

Nach der Übernahme der Immobilie und Ansiedelung der Firma FKM Buster im Jahr 2002, wurde die Anlage im Rahmen von zwei immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigungen erweitert. Dies ermöglichte der Firma FKM Buster neben der Lagerung und dem Umschlag von Altölen auch den Betrieb von modularen Anlagen zur Aufbereitung und Verdampfung von Emulsionen. Die Erweiterungen erfolgten in den Jahren 2003 und 2011.

In der Vergangenheit kam es - meist in Folge bestimmter meteorologischer Verhältnisse (Südwest- und Nordostwinde sowie Inversionswetterlagen) – immer wieder auch zu Geruchsbeschwerden von Seiten der benachbarten bestehenden Wohnbebauung. Im Zusammenwirken mit dem zuständigen Regierungspräsidium Tübingen wurden von der Firma verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Situation durchgeführt. Dennoch konnten die Geruchsbeeinträchtigungen nicht umfänglich beseitigt werden.

Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen in Fortführung des Neubaugebietes „Urteilen, Teil 1“ die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie gestalterischen Voraussetzungen für eine Nutzung des Plangebietes als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort geschaffen werden. Es sollen somit die zukünftigen Nutzungen und die Erschließung des rund 4.582 m² großen Areals der Fa. FKM Buster regelt und es der Firma ermöglicht werden, das bisher gewerblich genutzte Gelände im Wesentlichen einer wohnwirtschaftlichen Nachnutzung zuzuführen und damit eine Betriebsverlagerung zu unterstützen bzw. zu ermöglichen.

Eine mögliche Betriebsverlagerung an einen dafür geeigneten Standort in einem Industriegebiet wäre jedoch für den Betrieb FKM Buster unter anderem mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand verbunden, der grundsätzlich nur leistbar ist, wenn das bisherige Betriebsgrundstück im Rahmen einer Konversion einer möglichst wirtschaftlichen Nachnutzung durchgeführt werden kann. Gleichzeitig kann durch eine Betriebsverlagerung an einen dafür gut geeigneten Standort, die bereits heute bestehende Gemengelagensituation mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Steinenbühl und Rohrlochstraße gelöst und zugleich mögliche Nachbarschaftskonflikte mit der geplanten Neubebauung vermieden werden. Zwar konnte im Zusammenhang mit den Planungen zum Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ gutachterlich und planungsrechtlich eine Verträglichkeit zwischen heranrückender Wohnbebauung und Gewerbebetrieb nachgewiesen werden, Konflikte zwischen der Nachbarschaft können aber dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Daher ist es städtebaulich sowie planungs- und immissionsschutzrechtlich nur sinnvoll und geboten, eine Betriebsverlagerung zu fördern und das bisherige Gewerbeareal einer Wohn- und Mischnutzung analog der Planungen und Festlegungen für das Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ zuzuführen. Entsprechend orientieren sich die Festsetzungen für das Plangebiet unmittelbar an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Urteilen, Teil 1“, und werden für für das neue Plangebiet übernommen. Dabei soll der Versiegelungsgrad zugleich insgesamt reduziert und der Gewässerrand des Talgrabens gesichert werden.

Durch die Überplanung des Areals können zwei weitere Baufenster geschaffen werden (*siehe Abbildung 2*). Entsprechend der Kubatur des Baugebietes „Urteilen, Teil 1“, soll eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses ermöglicht werden. Über Baulinien sowie ausgewiesene Gemeinschaftsaufenthaltszonen und Gemeinschaftsspielbereiche wird die städtebauliche Konzeption des Gesamtbaugebietes „Urteilen“ für eine qualitativ hochwertige Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort weitergeführt. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Straßen innerhalb des Neubaugebietes „Urteilen, Teil 1“. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird der Gewässerrandstreifen entlang des Talgrabens planungsrechtlich gesichert.



*Abbildung 2:
Baugebietserweiterung „Erweiterung Urteilen“ mit Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ und späterem gepl. Baugebiet „Urteilen, Teil 2“
Die Erweiterung Urteilen arrondiert das Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ im Norden.*

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügt und das Baugebiet „Urteilen, Teil 1“ im Norden arrondiert.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.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 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, es werden die Voraussetzungen für gemischtgenutzte Nachverdichtungen geschaffen, sowie der Uferbereich des Talbaches mit seinen Grün- und Gehölzflächen gesichert. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird 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 des Bebauungsplanes gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt 2.211 qm. Entsprechend § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB sind bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der direkt angrenzende Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ mit Rechtskraft vom 09.06.2022 steht hierbei im Zusammenhang. Seine nach § 19 Abs.2 BauNVO ermittelte Grundfläche von 16.108 qm ist in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche dieses Bebauungsplanes gemäß § 19 Abs.2 BauNVO mit einzubeziehen. Somit beträgt die zulässige Gesamtgrundfläche des Bebauungsplanes gemäß § 19 Abs.2 BauNVO 18.320 qm und liegt damit unter dem gesetzlichen Richtwert von 20.000 qm gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB.

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 werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und 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 werden darf 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.

Trotz der Möglichkeit auf Verzicht wurde im Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

4 Regionalplan

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

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich bestehende Siedlungsflächen (Industrie und Gewerbe) aus. Grünzüge und Grünzäsuren liegen nicht vor.

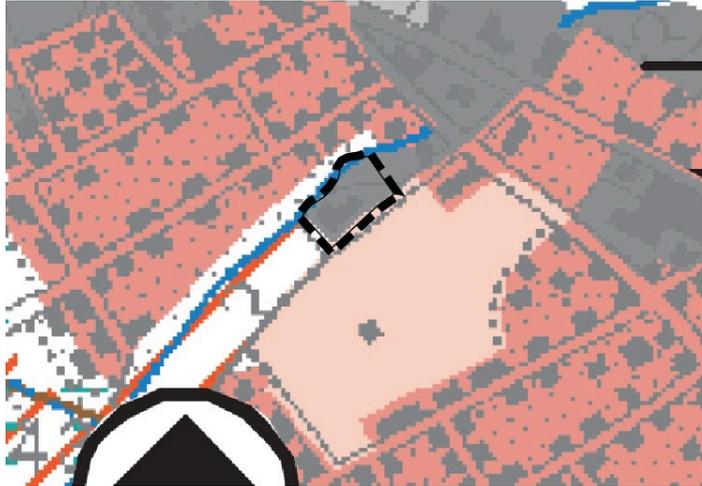


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige FNP der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Gewerbeflächen dar (s. *Abbildung 4 links*). Ebenfalls ist in diesem Bereich eine Kennzeichnung der Fläche dargestellt, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Nördlich und südlich grenzen Wohnbauflächen an. Östlich sind Gewerbe- und Mischbauflächen dargestellt, wobei die Gewerbefläche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ Mischbauflächen bzw. als Urbanes Gebiet festgesetzt sind.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem FNP entwickelt, da für die künftige Mischbaufläche (Urbanes Gebiet) der rechtskräftige FNP Gewerbeflächen dargestellt. Das Verfahren für Innenentwicklungsbebauungspläne nach § 13a BauGB ermöglicht eine Berichtigung des FNP. Die betreffenden Flächen werden im Zuge der Fortschreibung und Änderung des FNP entsprechend berichtet werden (s. *Abbildung 4 rechts*).

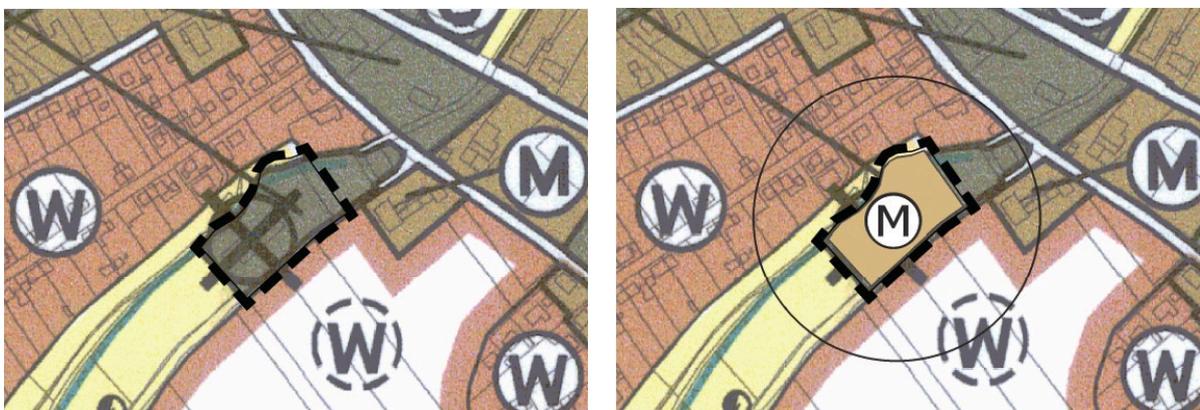


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP (links), gepl. Fortschreibung/ Berichtigung FNP (rechts)

6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

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

- im Osten und Süden direkt angrenzend: Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ rechtskräftig seit 09.06.2022

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

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

7.2 Ermittlung der Planauswirkung

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

Das Planungsgebiet schließt an den Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ (Rechtskraft vom 09.06.2022) an und liegt im nordwestlichen Bereich von Balingen. Auf dem Grundstück befindet sich der immissionsschutzrechtlich genehmigte Betrieb FKM Buster Altöl und Reststoff-Entsorgung GmbH. Der Betrieb unterhält eine Anlage zur Aufbereitung von Altölen und Emulsionen. Zuvor wurden Teile des Gebiets als städtischer Müllplatz und für den Betrieb einer Betonfertigungsanlage genutzt. Im Norden grenzt der Talgraben, Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, an. Nördlich des Talgrabens schließen Wohngebiete entlang der Straßen Steinenbühl und Rohrlochstraße an.

Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt so einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen. Es ist städtebaulich sowie planungs- und immissionsschutzrechtlich sinnvoll und geboten, eine Betriebsverlagerung der FKM Buster GmbH zu fördern und das bisherige Gewerbeareal einer Wohn- und Mischnutzung analog zum Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ zuzuführen.

Naturschutz, Artenschutz, Biotope

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“ erfolgt eine Prüfung artenschutzfachlicher Belange. Die Untersuchungen/ Begehungen sind noch nicht abgeschlossen, das Ergebnis wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Urteilen, Teil 1“ bzw. für das Gesamtgebiet „Urteilen“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (SaP, Stand 16.08.2023; Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen). Hinweise auf besondere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter oder streng geschützter Arten im Bereich des Plangebiets haben sich dabei nicht ergeben. Zudem haben die Untersuchungen gezeigt, dass durch die vorhandene Bebauung im Südwesten des Gebietes die Verbindung des Areals an die freie Landschaft bereits „abgeriegelt“ wurde, und daher der Bereich für Durchzügler von relevanten Vogelarten keine Rolle spielt. Den artenschutz- und naturschutzrechtlichen sowie grünordnerischen Belangen wurde im Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ durch entsprechende Festsetzungen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Rechnung getragen. Somit 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.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“ grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“. Das Plangebiet wurde in die damaligen Artenschutzprüfungen als umliegender Untersuchungsraum mit betrachtet. Die naturräumliche Ausstattung des Areals, abgesehen von den Uferbereichen des Talgrabens, ist nur gering ausgeprägt. Es sind nur wenige Grünflächen bzw. Gehölze vorhanden.

Der Teilbereich „Heuberg“ des FFH-Gebiets 7718341 „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ liegt ca. 350 m in südlicher Richtung. In über 200 m Entfernung dehnt sich das großflächige Vogelschutzgebiet Nr. 7718-441 „Wiesenlandschaft bei Balingen“ v.a. in westliche Richtung aus.

Die Artenschutzprüfung zum Bebauungsplanverfahren „Urteilen, Teil 1“ hatte zum Ergebnis, dass das strukturarme Plangebiet aus dem relevanten Arteninventar des Vogelschutzgebiets lediglich den beiden Greifvogelarten Rot- und Schwarzmilan als gelegentlicher Nahrungsraum dient. Diese beiden Arten jagen häufig auch im Siedlungsbereich, die Nahrungsräume in der Luft bleiben weiterhin erhalten, Ersatznahrungsflächen in Bodennähe sind zudem im nahen Umfeld großräumig vorhanden.

Fehlende besondere Vorkommen relevanter Arten, die Vorbelastung des Gebiets durch vorhandene Bebauung, die geringe Wirkungsintensität durch die geplante innerörtliche Nachverdichtung i.V.m. der Entfernung zu den Schutzgebietsrändern sowie deren spezifische Empfindlichkeit lieferten insgesamt keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets sowie des Vogelschutzgebiets – d.h. der dort maßgeblichen Lebensraumtypen (hier insbes. magere Flachland-Mähwiesen) oder Lebensstätten von Arten (hier insbes. Wachtel, Grauspecht, Grauammer). Das Plangebiet „Urteilen Teil1“ selbst stellt keinen prinzipiellen Lebensraum für die maßgeblichen Zielarten dar. Beeinträchtigungen der lokalen Populationen bzw. der ökologischen Funktionalität der jeweiligen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind daher auszuschließen.

Analog zum Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ und der dort getroffenen Hinweise zum Artenschutz wurden diese für den Bebauungsplan „Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“ übernommen. Dies beinhaltet die zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten, Maßnahmen bei Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner bezüglich Fledermäusen, ggf. entsprechende Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen), sowie die Verwendung umweltschonender Beleuchtung. Der Bereich entlang des Talgrabens wird vollumfänglich als private Grünfläche mit Pflanzbindung gesichert und entsprechend Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut LUBW ein im Sinne des § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Talgraben-Bach mit Auwaldstreifen

W Balingen“ (Biotopnummer: 177194172908) kartiert. Im Bebauungsplan ist diesbezüglich ein Hinweis aufgenommen. Das kartierte Biotop ist im Bebauungsplan über die Festsetzungen einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung zum Talbach und einer entsprechenden Pflanzbindung aufgenommen. Gleichzeitig ist die Fläche als Fläche für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen festgesetzt. Mit den Festsetzungen ist das kartierte Biotop vollumfänglich und dauerhaft gesichert.

Boden/Fläche

Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig durch Versiegelung bzw. Überbauung vorgeprägt. Aufgrund der historischen und aktuellen Nutzungen ist die Fläche als Altablagerung mit Handlungsbedarf „Sanierung (Sicherungsmaßnahme)“ (3258 – AA Alter städtischer Müllplatz) geführt. Die Fläche „3421 - AS Bau- und Transportunternehmen Bossert“ unterlagert die o.g. Fläche und ist aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall). Bodenschätzungsdaten auf Grundlage der ALK liegen vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor. Die natürlichen Bodenfunktionen sind größtenteils erloschen, lediglich im Böschungsbereich zum Talgraben können Bodenfunktionen von geringer Wertigkeit angenommen werden. Es besteht nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Bodenfunktionen ist nicht zu rechnen. Es wird ein Untersuchungs- und ggf. Sanierungskonzept bezüglich der Altlastenthematik erforderlich werden. Aufgrund der Umnutzung eines bereits bebauten Gebiets im Innenbereich werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen.

Wasser

Die hydrogeologische Einheit wird von Mittel- und Unterjura (GWG) gebildet. Diese ist nur von geringer Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Nördlich befindet sich der Talgraben, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Bereich der überbauten Flächen ist die Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt. Zudem kann eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers durch Schadstoffeinträge des Gewerbebetriebs nicht ausgeschlossen werden. Für den Wasserhaushalt liegt eine allgemeine Bedeutung vor.

Durch Umnutzung zu einem urbanen Gebiet mit Wohnnutzung, der Erhalt des Gewässerrandstreifens sowie Schutz- und Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Altlastenproblematik ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Eingriffen in das Grund- oder Oberflächenwasser zu rechnen.

Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Gewässernähe zum Talbach (Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung).

Hochwasser

Laut der Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, liegt im Bereich des Plangebietes kein hochwasserführendes Gewässer vor. Grundsätzlich kann Hochwasser im Bereich des Plangebietes jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Starkregen

Der Talbach ist nicht als HWGK-Gewässer kartiert, was jedoch nicht bedeutet, dass Überschwemmungen z.B. durch Starkregen generell ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der Empfehlung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz hat die Stadt Balingen ein Starkregenrisikomanagement mit dem Ziel in Auftrag gegeben, nach einem landesweit einheitlichen Verfahren Gefahren und Risiken zu analysieren und darauf aufbauend ein kommunales Handlungskonzept zu erstellen. Mit Hilfe von "Starkregengefahrenkarten" kann dann örtlich abgeschätzt werden, wo sich Oberflächenwasser sammelt,

und wo es abfließt. Ebenfalls können Maßnahmen ausgearbeitet werden, wie im Ernstfall Schäden vermieden oder zumindest verringert werden können. Das Starkregenrisikomanagement befindet sich zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch in Erstellung. Überschwemmungen durch Starkregeneignisse sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Klima/ Luft

Die Gehölzstrukturen entlang des Talgrabens besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen für das lokale Kleinklima. Der Talgraben dient als Frisch- und Kaltluftschneise. Vom Bestandsbetrieb gehen Emissionen von einem Abluftkamin aus. Ein landwirtschaftlicher Betrieb nordöstlich des Plangebiets mit Pferde- und Legehennenhaltung ist ein weiterer Emissionserzeuger. Nach den Daten der Immissionsbelastung der LUBW (2016) werden die Grenzwerte für Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon eingehalten. Es besteht eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft.

Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Funktion als Kaltluftschneise sowie die Gehölzstrukturen entlang des Talgrabens bleiben erhalten. Durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen. Die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte.

Landschaftsbild/ Erholung

Es handelt sich um eine Betriebsfläche ohne besondere Aspekte hinsichtlich Ortsbild und Aufenthaltsqualität. Relevante Blickbeziehungen bestehen nicht. Es besteht eine geringe Bedeutung.

Durch die Bebauung in einem angemessenen städtebaulichen Rahmen wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Die Neugestaltung des Gebiets führt eher zu positiven Wirkungen.

Mensch/ Gesundheit

Es bestehen Vorbelastungen durch den Bestandsbetrieb (Immissionen, Altlasten). Die Geruchsemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb können eingehalten werden. Es besteht eine geringe Bedeutung.

Erhebliche Beeinträchtigungen treten voraussichtlich nicht auf. Durch die erforderlichen Schutz- und Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Altlastenproblematik ist mit positiven Wirkungen zu rechnen.

Kultur-/ Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der Vorbelastungen, der geringen Flächengröße und der positiv zu wertenden Innenentwicklung als unerheblich zu bewerten.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Entlang des Talbach finden sich artenschutzrechtlich relevante gewässerbegleitende Gehölzstrukturen nur mit untergeordneter Bedeutung. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Siche-

zung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG) wird ein Gewässerrandstreifen (5m ab Böschungsoberkante Talbach) festgesetzt.

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

9 Altlastenverdachtsfläche (Kennzeichnungen)

Altablagerung „3258 AA - Alter städtischer Müllplatz, Balingen“

Das Flurstück 2889 in Balingen ist im Altlastenkataster unter dem Namen „3258 AA Alter städtischer Müllplatz, Balingen“ eingetragen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Hausmülldeponie.

Der Handlungsbedarf lautet „Sanierung (Sicherungsmaßnahme)“, wobei es sich um die Sanierung der Verdolung des Talbachs und nicht des Deponiekörpers handelt. Diese Sanierungsmaßnahme hat daher und auf Grund der Entfernung von ca. 30 m in nordöstliche Richtung keine Relevanz für die Planfläche. Die Altablagerung wurde in den Jahren 2000 bis 2002 altlastentechnisch untersucht. Auf Grund der durchgängigen gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrad der Fläche wurde hierbei primär ein potentieller Schadstoffeintrag aus dem Deponiekörper in den Talbach und die Gefahr durch Deponiegasemissionen untersucht. Eine Gefährdung der untersuchten Wirkungspfade wurde in Anbetracht der damals vorhandenen Nutzung nicht festgestellt. Durch die Umnutzung der Fläche zu einer sensibleren Nutzung als Wohnfläche sowie durch eine mögliche Entsiegelung, sind die Ergebnisse der früheren Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Mensch neu zu bewerten, woraus sich ein weiterer Untersuchungsbedarf ergibt. Weiterhin besteht gemäß dem früheren Gutachten auch hinsichtlich potentieller Gefahren durch Deponiegas bei Neubaumaßnahmen zusätzlicher Untersuchungsbedarf.

Derzeit wird die Fläche durch eine Altölaufbereitungsanlage genutzt, wodurch die Fläche auch hinsichtlich der gegenwärtigen Nutzung eine potentielle Altlastenrelevanz besitzt. Insgesamt besteht daher nach einer Gewerbeabmeldung der ansässigen Firma weiterer Untersuchungsbedarf der Fläche, wobei gemäß der stufenweisen Altlastenbearbeitung in Baden-Württemberg vorzugehen ist. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse wird die Fläche im Rahmen einer Bewertungskommission Neubewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich hierbei vor einer Umnutzung u.U. weiterer Untersuchungs- und/oder Sanierungsbedarf sowie Auflagen zur Nutzung, Bauausführung, etc. ergeben können. Im Falle von Erdbewegungen und –aushub ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodenmaterials zu rechnen. Potentielle Belastungen von anfallendem Bodenaushub und entsprechende Entsorgungswege (Verwertung/Beseitigung) sollten daher frühzeitig untersucht werden. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist derzeit eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände nicht zulässig. Das Entwässerungskonzept und die Verwendung von sickerfähigen Bodenbelägen ist daher in Abhängigkeit der altlastentechnischen Untersuchungsergebnisse mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Altstandort „3421 – AS Bau- und Transportunternehmen Bossert“

Die Fläche „3421 - AS Bau- und Transportunternehmen Bossert“ unterlagert die o.g. Fläche „3258 AA Alter städtischer Müllplatz, Balingen“ und ist aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall). Diese Bewertung ist für die Altlastenrelevanz der Fläche unerheblich.

10 Geruchsimmissionen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtiger Betrieb (FKM Buster), welcher Altöle und Emulsionen aufbereitet. Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich an der Geislinger Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung sowie einer Legehennenhaltung in geringem Umfang. Weitere geruchsrelevante Betriebe befinden sich nicht in der Umgebung.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Urteilen, Teil 1“ wurde durch das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH, Karlsruhe eine Beurteilung der Gesamtgeruchssituation auf das Plangebiet „Urteilen, Teil 1“ erstellt, welches das Plangebiet „Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“ mit einbezog. Im Gutachten wurde geprüft, ob die zulässigen Beurteilungswerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet „Urteilen, Teil 1“ sowie an den umliegenden bestehenden Bebauungen eingehalten werden. Das Geruchsgutachten liegt mit Stand vom März 2021 vor. Dieses Gutachten wurde durch eine weitere Stellungnahme mit einer ergänzenden Nachberechnung bezüglich des Betriebes (FKM Buster), ergänzt. Die Stellungnahme liegt mit Stand Mai 2021 vor.

Das Ergebnis des Gutachtens zur **Geruchssituation** ergab, dass durch den **Betrieb FKM Buster**, an den bereits bestehenden umliegenden Wohnnutzungen eine Überschreitung des Immissionswertes der GIRL von 10% an den Jahresgeruchsstunden festzustellen ist. Innerhalb des Neubaugebietes „Urteilen, Teil 1“ zeigte sich, dass das Baufeld MU2 (Baufeld südlich des Plangebietes) einer Geruchsbelastung ausgesetzt ist. In dem Gutachten wird aufgezeigt, dass durch bauliche Maßnahmen am betreffenden Schornstein der Firma (Erhöhung), die Grenzwerte der GIRL eingehalten werden würden. Dem Betrieb wurde daher seitens der Stadt Balingen über einen städtebaulichen Vertrag eine Kostenübernahme für die notwendig werdende Schornsteinerhöhung angeboten, welche jedoch von diesem nicht angenommen wurde. Aufgrund dessen wurde eine aufschiebend bedingte Festsetzung für das MU2 im Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ festgesetzt, welche eine Wohnbebauung an diesem Standort erst nach Einhaltung der entsprechenden Richtwerte der TA-Luft ermöglicht. Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten aufschiebend bedingten Festsetzung ergeben sich im Baugebiet „Urteilen, Teil 1“ keine Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit durch die hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Mit dem Ziel einer Betriebsverlagerung der FKM Buster (siehe hierzu auch Ziff. 2 Planungsziel) kann die bestehende Gemengelage zwischen bestehendem Betrieb und umliegender Wohnbebauung sowie heranrückender Wohnbebauung (Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“) nunmehr aufgelöst werden. Mit Betriebsstillegung am Standort (Flst.Nr. 2889) liegen keine Überschreitungen der TA-Luft mehr vor. Da die Nutzung des Plangebietes als Urbanes Gebiet nur im Zuge einer Betriebsverlagerung bzw. Einstellung der betrieblichen Anlagen am Standort möglich ist, ist eine aufschiebend bedingte Festsetzung für das Urbane Gebiet MU im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bereitschaft einer Betriebsverlagerung und Einstellung vor Ort durch den Betreiber liegt vor.

Das Ergebnis des Gutachtens zur **Geruchssituation** im Baugebiet „Urteilen, Teil 1“ bezüglich des **landwirtschaftlichen Betriebes** (Betrieb mit Pferdehaltung sowie Legehennenhaltung) ergibt, dass auch für das Flst.Nr. 2889 keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Urbanen Gebietes bestehen und die Richtwerte der GIRL eingehalten werden.

11 Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Urteilen, Teil 1“ wurde eine schalltechnische Untersuchung bzgl. der Lärmeinwirkungen der angrenzenden Erschließungsstraße (Geis-

linger Straße) und der benachbarten gewerblichen Nutzungen auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes untersucht und ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung liegt als Bericht des Ingenieurbüros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen mit Stand vom August 2020 vor.

Im Ergebnis des Gutachtens sind keine Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den **Straßenverkehr** zu erwarten. Die Lärmprüfung zeigt auf, dass das Verkehrsaufkommen der Geislinger Straße im Zeitbereich tags und nachts keine Überschreitungen der Anforderungen an Urbane Gebiete im Plangebiet erwarten lässt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Urteilen, Teil 1“ wurden auch die **Lärmeinwirkungen der gewerblichen Nutzungen** auf das Planungsgebiet „Urteilen, Teil 1“ ermittelt. Von Bedeutung sind hierbei die Firma Mehrer, deren Betriebsgelände sich östlich der Geislinger Straße befindet und der Betrieb FKM Buster, welcher sich innerhalb des Plangebietes auf Flst.Nr. 2889 befindet.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kommt es innerhalb des Plangebietes „Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“ bezüglich der Firma Mehrer, im Zeitraum tags und nachts zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Urbane Gebiete.

Bezüglich des Betriebes FKM Buster, welcher sich innerhalb des Plangebietes auf Flst.Nr. 2889 befindet, sind im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Urteilen, Teil 1“ im Zeitbereich nachts durch den vorhandenen Rückkühler der FKM Buster Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an der geplanten Bebauung im benachbarten Urbanen Gebiet (MU3) im Baugebiet „Urteilen, Teil 1“ zu befürchten. Für das Baufenster MU3 im Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ wurde daher festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen unzulässig sind, bis die Rückkühlanlage der emulsionsaufbereitenden Anlage am Gebäude Geislinger Straße 99/1 den Immissionsrichtwert der TA-Lärm am Baufenster MU3 einhalten oder die genehmigte Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben oder geändert wird.

Mit dem Ziel einer Betriebsverlagerung der FKM Buster (siehe hierzu auch Ziff. 2 Planungsziel) kann nunmehr die bestehende Gemengelage zwischen bestehendem Betrieb und umliegender Wohnbebauung sowie heranrückender Wohnbebauung (Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“) nunmehr aufgelöst werden. Mit Betriebsstilllegung am Standort (Flst.Nr. 2889) liegen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mehr vor. Da die Nutzung des Plangebietes als Urbanes Gebiet nur im Zuge einer Betriebsverlagerung bzw. Einstellung der betrieblichen Anlagen am Standort möglich ist, ist eine aufschiebend bedingte Festsetzung für das Urbane Gebiet MU im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bereitschaft einer Betriebsverlagerung und Einstellung vor Ort durch den Betreiber liegt vor.

12 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen (Weitingerstraße, Wehrsteinstraße) und den nördlich gelegenen Weg innerhalb des Neubaugebietes „Urteilen, Teil 1“. Darüber hinaus wurde das Pflanzgebot 1 (Pfg1) so konzipiert, dass es zu Erschließungszwecke überfahren werden darf.

Über die Geislinger Straße ist das Plangebiet an das innerstädtische und überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Ausbaustandards und die Verkehrsbelastung dieser Straßen sind für die Erschließung des Plangebietes ausreichend dimensioniert.

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

13 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

13.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes erfolgt hierbei in Fortführung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Urtelen, Teil 1“ bereits festgesetzten Urbanen Gebiete entlang der Geislinger Straße sowie südlich der Weitingerstraße und westlich der Wehrsteinstraße. Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Urtelen (Flst.Nr. 2889)“ werden die Urbanen Gebiete im Baugebiet „Urtelen, Teil 1“ arrondiert und das Gesamtbaugebiet Urtelen nach Norden zum Talgraben hin abgeschlossen.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem FNP entwickelt, da für die künftige Mischbaufläche (Urbanes Gebiet) der rechtskräftige FNP Gewerbebauflächen dargestellt. Das Verfahren für Innenentwicklungsbebauungspläne nach § 13a BauGB ermöglicht eine Berichtigung des FNP. Die betreffenden Flächen werden im Zuge der Fortschreibung und Änderung des FNP entsprechend berichtet werden.

Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. **Zulässig sind** Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Steuerung beziehungsweise der Vermeidung einer unerwünschten Einzelhandelsentwicklung im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Balingen (Gutachten zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen) werden **Einzelhandelsbetriebe** ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe der Nahversorgung (Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs) zulässig. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens kann hier durch die Realisierung untergeordneter Einzelhandelsnutzungen das geplante Urbane Gebiet als Wohn- und Arbeitsstandort sowie das neue Wohngebiet (Neubaugebiet Urtelen, Teil 1“) gestärkt und darüber hinaus auch eine quartiersbezogene Versorgung sowohl für das neue Quartier als auch für die umliegenden und von der Kernstadt abgetrennten Wohnlagen im Umfeld geschaffen werden. Sie tragen zu einem belebten und funktionierenden Quartier bei. Das Umfeld inklusive Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die vorhandene Versorgungsstruktur sind mittlerweile Qualitätskriterien eines guten Wohn- und Arbeitsplatzstandorts. Ein gewisses gebietsinternes Angebot vermeidet zudem kleinere Besorgungsfahrten und reduziert damit die Verkehrsbelastung. Die Festsetzung zum Einzelhandel erfolgt analog der Festsetzung zum Bebauungsplan „Urtelen, Teil 1“ und ergänzt bzw. rundet das Urbane Gebiet im Norden hin ab.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige innerstädtische Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. **Tankstellen** sind daher ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielver-

kehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung mit der Wohnnutzung als wichtigem Quartiersbaustein nur schwer vereinbaren lassen.

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

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

Die **aufschiebend bedingte Festsetzung** im MU resultiert aus den Ergebnissen des Geruchsgutachtens mit ergänzender Stellungnahme zum Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ sowie den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“. Die in den Gutachten ermittelten Ergebnisse und formulierten Maßnahmen beziehen sich auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Urteilen“ befindlichen Betrieb für Altöl und Reststoffentsorgung, in dessen Umfeld die Einhaltung der TA-Luft sowie TA-Lärm nur durch entsprechend durchzuführende Maßnahmen an den betrieblichen Anlagen erreicht werden kann. In direktem Umfeld auf dem Flst. 2889 sind daher resultierend der Gutachten, die Nutzungen gemäß § 6a Abs.2 Nr.1 bis 5 BauNVO nur nach Stilllegung bzw. Aufgabe des Betriebes am Standort möglich.

Siehe Ausführungen unter Ziff. 10 Geruchsimmissionen sowie Ziff. 11 Schallimmissionen.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich hierbei an der städtebaulichen Konzeption und Kubatur des angrenzenden Neubaugebietes „Urteilen, Teil 1“ und führen diese in Arrondierung Richtung Norden weiter.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Urbanen Gebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO für Urbane Gebiete zulässt, sichert städtebaulich adäquate Frei- und Aufenthaltsräume sowie eine Durchgrünung in diesen Bereichen. Sie entspricht dem städtebaulichen Charakter des angrenzenden Neubaugebietes „Urteilen, Teil 1“ und arrondiert das Gesamtbaugebiet Urteilen Richtung Norden. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen (hin zum Talgraben) und

die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken, gleichzeitig jedoch eine dem Standort angepasste städtebauliche Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie den bestehenden Straßenhöhen. Bezugspunkt ist jeweils die bestehende Erschließungsstraße oder das umgebene Gelände. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude ist ein Höhenspielraum von 30,0 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich somit städtebaulich in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehenden überhohen Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet wird analog des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zum Baugebiet „Urtelen“ eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses festgesetzt. Die städtebauliche Kubatur und Raumkanten werden entlang der nördlichen Quartierszufahrt zum Neubaugebiet „Urtelen, Teil 1“ arrondiert, gefasst und zum Abschluss gebracht.

Analog zum Baugebiet „Urtelen, Teil 1“ wird eine maximale Gebäudehöhe GH1 (Wandhöhe) für Flachdächer festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren. Die maximale Gebäudehöhe GH2 (Attika, max. Höhe der baulichen Anlage) ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

Es wird eine weitere differenzierte und räumlich verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Gesamtbaugebietes ermöglicht.

Im Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl GFZ ebenfalls analog zum Bebauungsplan „Urtelen, Teil 1“ für das Urbane Gebiet mit 1,8 festgesetzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO wird hierbei für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung das Plangebiet in seine Umgebung anzubinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur (im Plangebiet reduzierte Grundflächenzahl) und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen (verbunden mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche) für ein qualitativvolles Umfeld zu ermöglichen.

13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Durch die Überplanung des Flst. 2889 entstehen zwei weitere Baufenster, welche durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt sind. Die Festsetzung der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt analog der städtebaulichen Konzeption und Kubatur des Neubaugebietes „Urtelen, Teil 1“. Es wird eine lockere Bebauung innerhalb des Plangebietes sichergestellt und das Baugebiet Urtelen nach Norden hin arrondiert.

Mit der Festsetzung von Baulinien wird eine klare städtebauliche Raumkante entlang der Haupteerschließungsstraße (Weitingerstraße) sowie der Urtelengasse sichergestellt. Der

Straßen- bzw. Verkehrsraum wird baulich geordnet gefasst und gegliedert. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen durch Baugrenzen klar definiert.

13.4 Nebenanlagen

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

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

13.5 Garagen und Stellplätze

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

Offene Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig. Dies ermöglicht kostengünstiges Bauen ohne Tiefgarage. Planerisches Ziel ist jedoch, wenn möglich, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, um ausreichend Frei- und Aufenthaltsflächen für Bewohner und Nutzer innerhalb des neuen Quartiers zu schaffen. Die Stellplätze sind in Abhängigkeit der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung und den Planungen zum Umgang mit potentiell belasteten Bodenaushub nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird. Um das städtebauliche geordnete Ziel eines übersichtlichen Straßenraumbildes zu erreichen und die Vorgartenzonen nicht durch Stellplätze zu „verstellen“, sind diese innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg1 ausgeschlossen. Dies sichert gerade entlang der Haupterschließungsstraßen eine städtebaulich durchgrünte, geordnete und v.a. auch übersichtliche Straßenraumsituation, welche i.V.m. dem Pflanzgebot auch einen ökologisch-klimatischen Beitrag leistet.

14 Grünflächen

Im nördlichen Plangebiet wird entlang des Talbachs eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung zum Talbach festgesetzt. In Verbindung mit den überlagernden Festsetzungen zur Pflanzbindung werden die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Gewässers sowie die zu erhaltenden Gehölzstrukturen innerhalb des Gewässerrandstreifen im Innenbereich gesichert.

14.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätsvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Quartier. Ebenso erfüllen sie ökologische Funktionen. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet analog zum Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ harmonisch in das bestehende Stadtbild einzubinden. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter des Gebietes gesichert werden.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf den Privatgrundstücken (**allgemeines Pflanzgebot**), dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Strukturreichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung der Gebäudeplanung in die umliegenden, vorhandenen Grünstrukturen und somit in das Ortsbild. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt.

Die Flächen der **Pflanzgebotsflächen Pfg1** sind entsprechend zu begrünen. Neben notwendigen Hauszugängen mit ihren zugehörigen Wegen und Rampenanlagen sind im Pfg1 keine Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Dies sichert entlang der Haupteinfahrstraßen eine städtebaulich durchgrünte, geordnete und v.a. auch übersichtliche Freiraumsituation, welche ebenfalls einen ökologisch-klimatischen Beitrag leistet. Ebenfalls wird das Plangebiet Richtung Westen eingegrünt.

Auf **privaten Stellplatzflächen** ist pro angefangene 4 Stellplätze ein Laubbaum zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Stellplatzanlagen werden durch diese Anpflanzungen sowohl ökologisch als auch gestalterisch deutlich aufgewertet und es entstehen durch die Beschattung dieser weitgehend versiegelten Flächen positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Pflanzliste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat.

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

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

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes **Niederschlagswasser** der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten und eine Ableitung des Niederschlagswassers gedrosselt in den Talbach vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.). Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Talbach (Vorfluter) ist das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten. Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen. Wegen des Altlastenverdachts ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassungsfähig. Das Entwässerungskonzept für das Flst. 2889 ist vor der Erschließung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Weitere Hinweise sind im Textteil unter den Hinweisen in Kapitel B aufgeführt (Einleitung von Regenwasser in oberirdische Gewässer, Retentionszisternen/ -anlagen und Entwässerungskonzept).

15 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

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

16 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets analog zum Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ sowie umweltschützenden Belangen.

Mit der textlichen Festsetzung zu den **Dachformen** wird bestimmt, dass die Dächer von Hauptgebäuden als begrünte Flachdächer zu errichten sind. Analog zum Neubaugebiet „Urteilen, Teil 1“ wird hierbei die städtebauliche Kubatur und Dachform des MU weitergeführt und das Neubaugebiet zum Talgraben hin zum „Abschluss“ gebracht und arrondiert. Des Weiteren existieren bereits in der Umgebung Bebauungen mit Flachdächern. Diese Dachform ist daher in dieser Ortslage verträglich und fügt sich in den Bestand ein.

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

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

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

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

Mit der Nicht-Zulässigkeit von Mauern als **Einfriedung** soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden ebenfalls Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen.

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

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

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

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