

Begründung

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen-Frommern

„Balinge Straße/ St. Gallus-Straße (Flst.Nrn. 193, 193/1, 193/2, 193/3)“



INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Ausgangssituation/ Erforderlichkeit der Planung/ Planungsziele	3
3	Bebauungsplanverfahren	6
4	Raumordnungsplan Hochwasserschutz und Starkregen	7
5	Landes- und Regionalplanung	8
6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	9
7	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen	9
8	Einzelhandelskonzeption	12
9	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035+ (ISEK)	13
10	Belange des Umweltschutzes	14
10.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	14
10.2	Ermittlung der Planauswirkung	15
11	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet	17
12	Erschließung des Bebauungsplangebietes	18
13	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	19
13.1	Städtebauliche Konzeption	19
13.2	Art der baulichen Nutzung	20
13.3	Maß der baulichen Nutzung	22
13.4	überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	23
13.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
13.6	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	24
13.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	24
13.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	24
13.9	Private Grünfläche	24
13.10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	24
13.11	Pflanzgebote und Pflanzbindung	25
14	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	25

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Frommern und wird begrenzt durch die Balinge Straße im Süden, die St. Gallus-Straße im Westen, die Eyach im Norden sowie das gewerbliche Areal der DAK, Balinge Straße 80 (Flst.Nrn. 195/1 und 571/12) im Osten.

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn. 193, 193/1 193/2 und 193,3.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3395 qm.

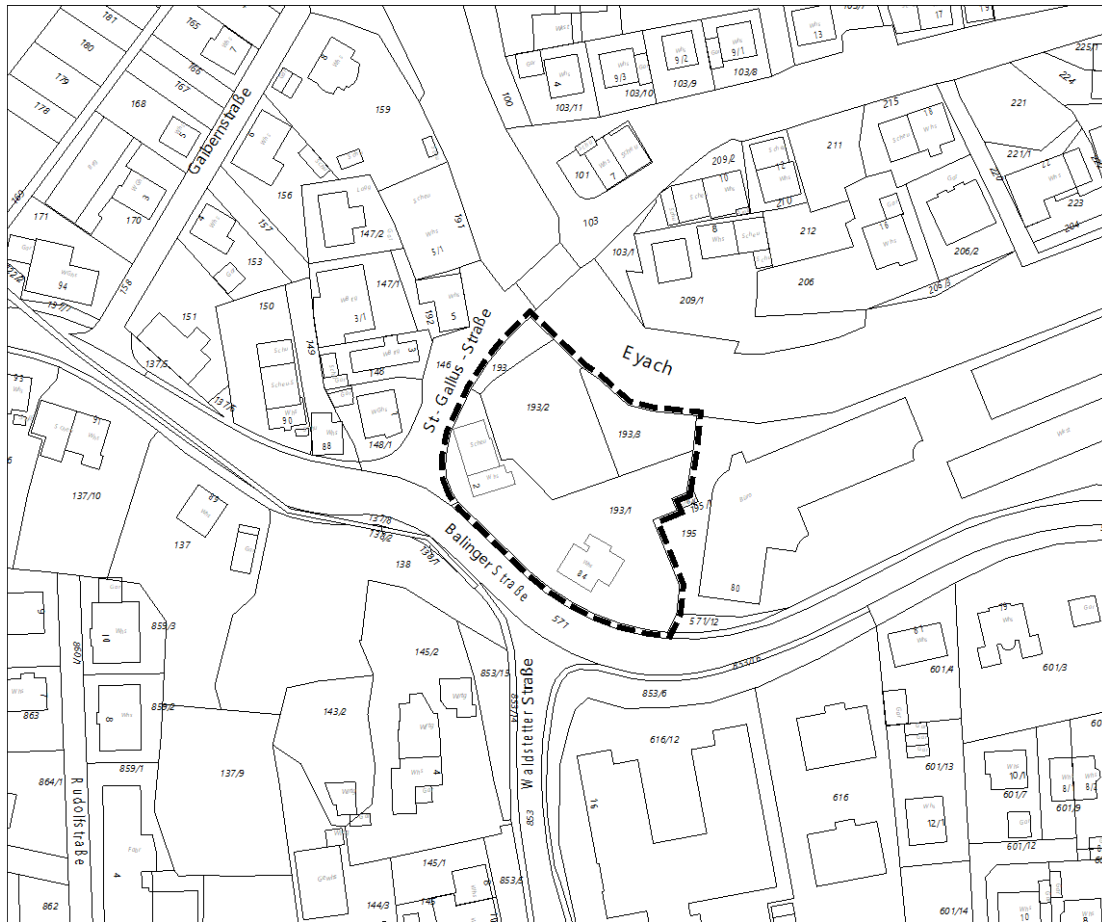


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Balinge Straße/ St.-Gallus-Straße (Flst.Nrn. 193, 193/1, 193/2, 193/3)“

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand der Grundstücksflächen, welche für eine Neuordnung herangezogen werden.

2 Ausgangssituation/ Erforderlichkeit der Planung/ Planungsziele

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Frommern und liegt an der stark befahrenen Balinge Straße (Landesstraße L446), unmittelbar am sensiblen Kreuzungsbereich Balinge Straße/ St.-Gallus-Straße/ Waldstetter Straße mit Ampelanlage und mehreren Abbiegespuren. Es umfasst die Grundstücke, Flst.Nrn. 193, 193/1, 193/2 und 193/3 und ist bisher mit zwei älteren für den Altort Frommern typischen Bauernhäusern mit Ökonomieteil bebaut. Die Gebäude sind zwischenzeitlich leerstehend, der dichte Grünbestand wurde weitgehend entfernt. Nördlich des Plangebiets setzt sich die Altortlage mit seiner Wohnbebauung vor. Östlich direkt anschließend befindet sich das Gewerbeareal der DAK-Gesundheit auf den Flächen einer ehemaligen Möbelfabrik. Nördlich verläuft die Eyach als Gewässer 1. Ordnung. Westlich befinden sich Wohngebäude- und -nutzungen sowie ein Lieferservice, eine Bäckerei und ein Restaurant.

Das Plangebiet ist der Altortlage zuzuordnen und bildet mit der gegenüberliegenden Bebauung das Eingangstor in die Altortlage, die sich von der Einmündung der Brücke Blumentalstraße entlang der Balinge Straße bis zur Einmündung St.-Gallus-Straße erstreckt und über die Bebauung der St.-Gallus-Straße bis zum Fronhof und Granitzstraße reicht. Es ist geprägt durch eine ortsbildtypische, zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern, die die gewachsene Struktur des historischen Ortskerns Frommerns widerspiegelt. Bereits mehrere Neubauten in diesem Bereich wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Das Plangebiet liegt hierbei direkt im südlichen Eingangsbereich des Altorts Frommerns und war Bestandteil eines Sanierungsgebietes.

Die Grundstücke liegen im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 DSchG „Merowinger-zeitliches Gräberfeld“ sowie teilweise im Bereich des Kulturdenkmal-Prüffalls „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Frommern“. Das Gebiet war in der Vergangenheit Bestandteil eines Sanierungsgebiets.

Für das Areal gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Es gelten die Vorgaben nach § 34 Baugesetzbuch für den unbeplanten Innenbereich.



Abbildung 2: Auszug Historische Karte Frommern von 1837 (Plangebiet = rot)

Erforderlichkeit der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 193, 193/1, 193/2 und 193/3 haben am 05.01.2024 eine Bauvoranfrage eingereicht, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes (unter 800 qm) mit ca. 50 PKW-Stellplätzen und einer Geschossfläche von unter 1.200 qm prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat zusätzlich eine Auswirkungsanalyse von der GMA eingeholt.

Das im Rahmen der Bauvoranfrage beantragte Bauvorhaben wirft bodenrechtliche Spannungen auf. Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen weist entsprechende zentrale Versorgungsbereiche aus, so auch für den Stadtteil Frommern das Buhren-Zentrum, welches 10- Gehminuten vom Plangebiet entfernt liegt. In diesen zentralen Versorgungsbereichen sind Einzelhandelsbetriebe wie Lebensmittelmärkte und –discounter anzusiedeln. Lediglich ausnahmsweise sind an städtebaulich integrierten Standorten, zur wohnungsnahen Grundversorgung, Einzelhandelsbetriebe mit einer auf den jeweiligen Nahversorgungsbereich angepassten Verkaufsfläche zulassungsfähig.

Des Weiteren ergeben sich innerhalb des recht kleinen Plangebietes weitere lagebedingte Restriktion, die eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort städtebaulich ausschließen. Aufgrund der Nähe zur Eyach und Teilage des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes,

können die Gesamtgrundstücksflächen, wie bei der Bauvoranfrage geplant, nicht vollständig für eine Bebauung und Erschließung herangezogen werden. Es ist zudem ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Die Lage direkt im Kurvenbereich an der Landesstraße ist aufgrund der Verkehrssituation problematisch und stellt eine Gefährdung für die Verkehrssicherheit dar. Ein- und Ausfahrten zum Markt von der Balinge Straße aus sind in der erhöhten Taktung, wie es ein Nahversorger hervorruft verkehrssicherheitstechnisch nicht möglich. Das Nahversorgungszentrum Buhren, insbesondere mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt (Edeka-Markt), stellt die Nahversorgung für Frommern sicher. Es hat daher Schutzfunktion gegenüber anderen Standorten.

Der geplante Lebensmittelmarkt widerspricht damit sowohl den planerischen Grundsätzen der Stadt Balingen als auch den baulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen. Eine Realisierung ist daher aus städtebaulicher, konzeptioneller und sicherheitstechnischer Sicht nicht vertretbar.

Die Einzelhandelskonzeption erlaubt Ausnahmen nur an städtebaulich integrierten Standorten, wenn sie tatsächlich zur wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Der geplante Standort ist städtebaulich integriert. Aber: Nur ein Teil Frommerns (z. B. Dettenhalde und Teile von Hesselberg) kann als potenzielles Einzugsgebiet gewertet werden. Andere Gebiete (z. B. südöstliches Frommern, Hesselberg, der bald durch einen weiteren neuen Lebensmittelmarkt (Netto-Markt) in Weilstetten versorgt wird) fallen nicht ins Versorgungspotenzial.

Unter Beachtung einer maximal abschöpfbaren sortimentspezifischen Kaufkraft würde sich eine maximal verträgliche Gesamtverkaufsflächengrößenordnung für einen Lebensmittelmarkt in Höhe von rd. 500 qm ergeben. Der somit geplante Markt würde die Einzelhandelskonzeption unterlaufen, da er nicht der Nahversorgung dient und ein zu großes Verkaufsflächenmaß hat.

Die Auswirkungsanalyse, die die GMA im Auftrag der Antragsteller erstellt hat, geht zunächst von den Mindestvorgaben für den nicht-überplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3 Baugesetzbuch) aus. Die Ermittlung der Beurteilungsgrundlagen ist jedoch fachlich qualifiziert auf der Grundlage der Balinge Einzelhandelskonzeption und planungsrechtlichen Vorgaben durchzuführen. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Balingen das als Bauvoranfrage beantragte Bauvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 799 qm Verkaufsfläche nochmals geprüft, ob das Vorhaben mit der aktuellen Balinge Einzelhandelskonzeption vereinbar ist. Eine erneute Bewertung wurde vom Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund erstellt und liegt mit Stand vom 4. April 2025 vor. In der Kernaussage widerspricht das geplante Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Balinge Einzelhandelskonzeption.

Planungsziele

Ziel der Planung ist es in zentraler südlicher Lage im Eingangsbereich des Altorts Frommerns, eine ortsbildgerechte und mischgebietstypische Bebauung zu sichern, die sich in Maß und Art der baulichen Nutzung verträglich in die bestehende Umgebung einfügt. Durch die Lage in der Altortlage wurden bei der städtebaulichen Bewertung auch die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die umgebende Wohnbebauung sowie die benachbarten Gewerbebetriebe, berücksichtigt. Ziel ist es, durch den Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die den Bestand respektiert und gleichzeitig zukünftige Entwicklungen nachhaltig steuert (s. Ziff. 11.1 Städtebauliche Konzeption).

Die Erschließungssituation, die verkehrlichen Belange und Auswirkungen durch neue Vorhaben und eine Nutzungsintensivierung, das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die notwendigen Abstände zur Eyach (Gewässer 1. Ordnung) unter Beachtung des Gewässerrandes, der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad und Vorgaben zur Begrünung, zum Artenschutz sowie gestalterische Vorgaben sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und in einem Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Des Weiteren werden die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet unter Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange und Interessen festgelegt. In diesem Zusammenhang wird die Nahversorgung und die Vereinbarkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen geprüft. Eine Grundstückerschließung für eine verkehrssensitive Nutzung, wie diese z.B. ein Lebensmittelmarkt darstellt, bedarf hierbei einer genauen verkehrstechnischen Betrachtung über die möglichen verkehrlichen Auswirkungen.

Die vorliegenden bodenrechtlichen Spannungen und nachbarlichen Belange sowie Interessen werden geprüft, gewichtet und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die künftige geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Eine Umsetzung des vom Eigentümer geplanten Bauvorhabens würde die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und die Sicherung der Zielsetzung wesentlich erschweren beziehungsweise unmöglich machen. Über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sollen unter Berücksichtigung der gegebenen und benannten Rahmenbedingungen, die erforderlichen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zur Sicherung der Ziele getroffen werden.

Zur Herstellung einer planungsrechtlichen Klarheit und einer verträglichen Nutzung im Plangebiet, werden der Gebietscharakter und die zulässige Art der baulichen Nutzung geregelt und gesichert. Aufgrund angrenzender, bestehender Nutzungen wird ein Mischgebiet festgesetzt. Das Areal soll weiterhin zukünftig gemischten Nutzungen zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan wird das zukünftige Maß der baulichen Nutzung mittels Baufenster und Gebäudehöhen festgelegt. Durch gestalterische Festsetzungen und Vorgaben zur Gebietsbegrünung soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung den Anforderungen an den Gewässer- und Hochwasserschutz sowie den nachhaltig-ökologischen Belangen gerecht wird.

Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen findet ihre Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung, durch Bebauungspläne. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann das Zentrumsgefüge erhalten und geschützt und die Einzelhandelssteuerung zielführend erfolgen.

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. 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 gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt mit 1247 qm weniger als 20.000 qm.

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

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen 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.

Veränderungssperre

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Balinge Straße/ St. Gallus-Straße (Flst.-Nrn. 193, 193/1, 193/2, 193/3)“ in Balingen-Frommern wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

4 Raumordnungsplan Hochwasserschutz und Starkregen

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Überschwemmungs- und Starkregenereignisse die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung stärker zu berücksichtigen, ist im September 2021 der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Hochwasser und Starkregen ausgehenden Gefahren stärker in der Raumordnung zu beachten und so Hochwasserrisiken zu minimieren.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Einklang mit den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans (BRPH), der den Schutz vor Hochwassergefahren als eine zentrale Planungsgrundlage definiert. Der BRPH fordert, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in potenziellen Hochwasserrisikogebieten präventive Maßnahmen getroffen werden. Ziel ist es, Schäden für Mensch, Umwelt und Sachwerte zu reduzieren.

Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

Im Bereich des Plangebietes befindet sich mit der Eyach ein Fließgewässer 1. Ordnung. Teile des Plangebietes und seinem Umfeld befinden sich in direktem Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko (HQ_{extrem} , HQ_{100}) besteht für diese Teilflächen, welche unmittelbar an das Gewässer angrenzen (I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement). Die betreffenden Überschwemmungsflächen sind im Plangebiet nachrichtlich übernommen. Die Flächen werden als private Grünfläche mit Gewässerrandstreifen sowie als von der Bebauung freizuhaltende Flächen gesichert. Es wird kein Bauland ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG sowie nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG und II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG).

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt (I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung). Innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten Überschwemmungen durch Starkregenereignisse nur randlich außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Balinge Straße sowie in einer leichten Senke östlich des Bestandsgebäudes St. Gallus-Straße Nr. 2 auf Flst.Nr. 193/2 zu erwarten.

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.

Die für die Stadt Balingen erstellten Starkregengefahrenkarten dienen als zentrale Planungsgrundlage. Diese Karten identifizieren Bereiche, die bei Starkregenereignissen von Überflutungen und Oberflächenabflüssen betroffen sein könnten.

Das Starkregenrisikomanagement befindet sich zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch in Erstellung, erste Ergebnisse liegen bereits als Entwurf vor. Überschwemmungen durch Starkregenereignisse sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten zu erwarten.

Für den Planbereich wurden insbesondere folgende Erkenntnisse gewonnen: Innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten Überschwemmungen durch Starkregenereignisse nur randlich entlang der Balinge Straße sowie in einer leichten Senke im westlichen Teilbereich auf Flst.Nr. 193/2 zu erwarten. Das Oberflächenwasser folgt bestehenden Gefällestrukturen und fließt entlang der Balinge Straße ab. Es sind maximale Überflutungstiefen von 10 cm bis 50 cm zu erwarten (siehe *Abbildung 2*).

Bei der Planung werden folgende Maßnahmen integriert:

- die Überschwemmungsflächen werden als private Grünflächen mit Gewässerrandstreifen sowie als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt,
- es sind flächige Pflanzgebotflächen sowie Dachbegrünungen bei Flachdächern festgesetzt,
- die EFH der geplanten Gebäude liegt über dem bestehenden Gelände
- die Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen

- das unbelastete Regenwasser soweit möglich getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken über offene Mulden zu versickern.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz in umfassender Weise. Die geplanten Maßnahmen gewährleisten eine nachhaltige, wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets und minimieren gleichzeitig die Risiken durch Hochwasserereignisse.

Um eine Verschlechterung der Situation durch Nachverdichtung zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung wie Dachbegrünung und Regelungen zur Rückhaltung (Sammeln, Versickern, gedrosselte Ableitung) von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Festsetzungen von flächigen Pflanzgebieten, die Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie die Möglichkeit der EFH-Erhöhung tragen zur Überflutungsvorsorge bei.

Bei den Entwässerungskonzepten sind die Belange des Starkregenrisikomanagements zu beachten. Eine entsprechende Vorsorge ist zu treffen.

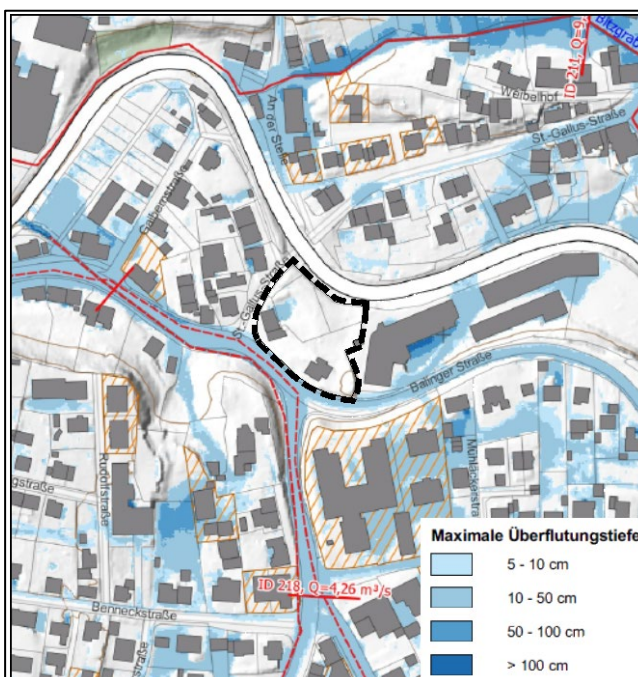


Abbildung 3: Auszug aus Starkregenrisikomanagement-Karte
Stand Vorabzug Oktober 2023

5 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

- Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen,
- Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit.

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

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

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohn-/Mischgebiete (Bestand) aus (s. *Abbildung 3*). Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den regionalplanerischen Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

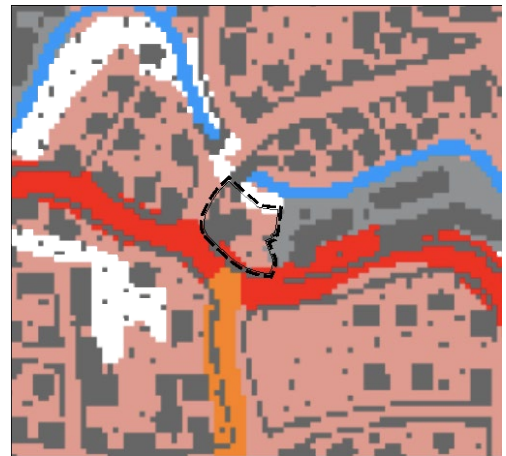
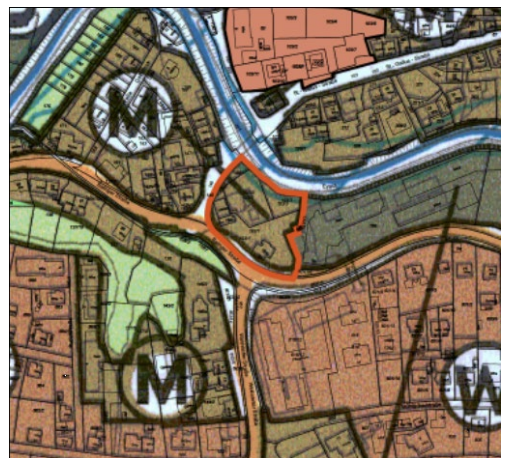


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für den Geltungsbereich bereits eine gemischte Baufläche (M) dar (s. *Abbildung 4*). Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO entspricht dem Entwicklungsgebot.



*Abbildung 5:
Auszug aus dem rechtsgültigen FNP Balingen/ Geislingen*

7 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen

Für das Areal gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 08.03.2002) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich für den unbeplanten Innenbereich bisher nach § 34 BauGB, d.h. ein Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Wenn das Vorhaben geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen hervorzurufen oder in das Gebiet hineinzutragen oder eine städtebauliche Fehlentwicklung befürchtet werden muss, kann sich ein Planungserfordernis der Gemeinde ergeben, um die Entwicklung zu lenken und verbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen.

Festgesetzes Überschwemmungsgebiet - HQ100

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich festgesetzte Überschwemmungsgebiete festgesetzt durch Rechtsverordnung nach WG a.F. sowie Überschwemmungsgebiete der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bzw. HQ100-Überflutungsflächen (HQ100-Gebiet - statistisch 100-jährliches Hochwasserereignis) im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK). Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

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

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

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Die §§ 77 bis 80 WG BW sind hierbei zu beachten.

Risikogebiet im Sinne des § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) – HQextrem

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQextrem) werden Teilbereiche nördlich innerhalb des Gewässerrandstreifens und des festgesetzten Pflanzgebotes sowie minimal süd-, südwestlich randlich entlang der Balinge Straße überflutet. Die betreffenden Teilflächen sind als Risikogebiete i.S. des § 78b Abs. 1 des WHG im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die §§ 77 bis 80 WG BW sind hierbei zu beachten.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wassergesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Landes Baden-Württemberg.

Gewässerrandstreifen

Nach Wassergesetz § 29 Abs. 1 WG besteht ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m, gemessen ab der Böschungsoberkante zur Eyach (Gew. I. Ord.). Dieser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Die Gebote nach § 29 Abs.2 WG und Verbote nach § 29 Abs.3 WG sind zu beachten.

Laut Wassergesetz (§ 29 Abs. 3 WG) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen verboten.

Die Fläche, die im gesetzlichen geschützten Gewässerrandstreifen liegt, darf nicht versiegelt oder in sonstiger Weise nachteilig beeinträchtigt werden. Der Gewässerrandstreifen ist von Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist verboten.

Nach Wasserhaushaltsgesetz (§ 38 WHG) dient der Gewässerrandstreifen unter anderem der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässerlebensraumes sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

In diesem Bereich der Eyach obliegt dem Landesbetrieb Gewässer die Ausbau- und Unterhaltungslast. Gemäß § 41 WHG Abs. 3 haben es Anlieger und Hinterlieger angrenzend zu einem Gewässer zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person angrenzende Grundstücke als Zuwegung vorübergehend in Anspruch nimmt. Ein offener Zugang zur Eyach für die Gewässerunterhaltung ist daher bei dem Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Kulturdenkmal „Merowingerzeitliches Gräberfeld“

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“, Nr. 1.

Beim Ausbau der heutigen Hauptstraße (Balinge Straße) im Jahre 1902 wurden sechs alamannische Steinplattengräber des 6.-7. Jahrh. n. Chr. aufgedeckt. Die genaue Fundstelle lässt sich heute nicht mehr genauer ermitteln. Sie befindet sich entweder in der Westhälfte des heutigen Flurstücks Nr. 193/1 (Ortsakten im Regierungspräsidium Tübingen Denkmalpflege) oder in dem alten Flurstück Nr. 194, das ungefähr der östlichen Hälfte der markierten Fläche entspricht (Kreisbeschreibung Balingen, Band II). Ohne Zweifel schnitt man damals einen Friedhof eines in der Nähe befindlichen Hofes oder einer Hofgruppe an. Seine Größe ist nicht bekannt. Es muss jedoch mit weiteren Gräbern bei stärkeren Bodeneingriffen trotz der dichten Bebauung des Areals gerechnet werden. Diese können auch südlich der Hauptstraße liegen.

Infolge der geplanten baulichen Bodeneingriffe wird es zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie kann mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird dem Vorhabenträger der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg empfohlen, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart. Darin werden die Rahmenbedingungen und Einzelheiten zur Durchführung festgelegt und die Kostentragung geregelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Rettungsgrabungen bei entsprechender Größe eine baurechtliche Genehmigung erforderlich machen können, in der ggf. weitere Genehmigungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc.) enthalten sind. Es obliegt dem Vorhabenträger, vor Beginn der Rettungsgrabung alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen und das LAD zu unterrichten, sobald diese vorliegen.

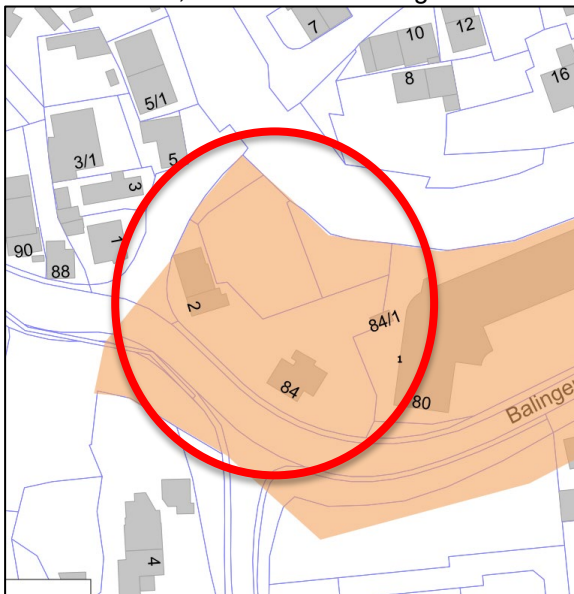


Abbildung 6: Auszug aus der Denkmaldatenbank: Kulturdenkmal „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ (Lage Plangebiet: rot)

Prüffall Kulturdenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Frommern“

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Prüffalls „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Frommern“.

Frommern (Frumara) wird 793 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt. Im markierten Gebiet ist mit Siedlungsspuren aus dem Mittelalter (8. bis 15. Jh.) und der frühen Neuzeit (16. bis 17. Jh.) zu rechnen.

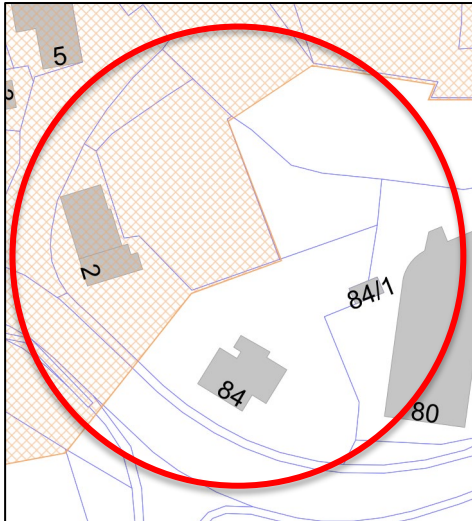


Abbildung 7: Auszug aus der Denkmaldatenbank: Prüffall Kulturdenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Frommern" (Lage Plangebiet = rot)

8 Einzelhandelskonzeption

Die Stadt Balingen verfügt seit 1989 über eine von dem Gemeinderat beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption, welche 2017 fortgeschrieben und am 23.10.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen wurde. Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen findet ihre Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung, durch Bebauungspläne. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann das Zentrumsgefüge erhalten und geschützt und die Einzelhandelssteuerung zielführend erfolgen.

Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen weist die Innenstadt Balingen und Buhren-Zentrum in Frommern als zentrale Versorgungsbereiche aus. Die zentralen Versorgungsbereiche sind im Besonderen zu schützen und zu stärken. In diesen Bereichen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Lediglich ausnahmsweise sind an städtebaulich integrierten Standorten, zur wohnungsnahen Grundversorgung, Einzelhandelsbetriebe mit einer auf den jeweiligen Nahversorgungsbereich angepassten Verkaufsfläche zulassungsfähig.

Das Nahversorgungszentrum Frommern bietet unterschiedliche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote an, wobei die Einzelhandelsnutzung deutlich von dem Edeka-Lebensmittelmarkt dominiert wird. Der restliche Einzelhandel ist überwiegend nachversorgungsorientiert und ergänzt das Angebot des strukturprägenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Angebotsvielfalt und Größe erfüllt der Bereich die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich („Nahversorgungszentrum“). Das Zentrum ‚Buhren‘ übernimmt Versorgungsfunktion der Grundversorgung der Bevölkerung für die Südstadt von Balingen. Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Bereich sind (Auszug Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen, S. 113):

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in dem Stadtteil Frommern
- Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes als frequenzerzeugender Magnetbetrieb
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen

Zur Überprüfung der Ziele aus der Balinge Einzelhandelskonzeption hat die Stadt Balingen ein Gutachten zum Plangebiet in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom Büro Junker+Kruse Stadtforschung Planung vom 14.04.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist städtebaulich als integriert zu werden, liegt allerdings außerhalb der in der Konzeption festgelegten zentralen Versorgungsbereiche Balingens. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind daher grundsätzlich zur Stärkung der Zentrenbereiche auszuschließen. (weitere Ausführungen hierzu s. unter Ziff. 2).

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zum zentralen Versorgungsbereich ‚Buhren‘ nicht der gesamte Stadtteil Frommern mit seiner Einwohnerschaft und dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial als Grundlage für eine Einordnung als wohnungsnaher Grundversorgungsstandort herangezogen werden kann, sondern nur ein Teilbereich. Abzuziehen ist der südöstliche Teil Frommerns, der eindeutig und ausschließlich dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka zuzuordnen ist. Weiterhin kann der Bereich Hesselberg (westlich der Bahnstrecke) aufgrund der städtebaulichen Zäsur der Bahnstrecke sowie der Topographie nur mit einem geringen Anteil mit in die Bewertung einbezogen werden. Dies auch deshalb, da Mitte 2025 in Weilstetten ein Lebensmitteldiscounter (Fa. Netto) eröffnet, der auch Teile des Bereichs Hesselberg mitversorgen wird. Zuletzt erstreckt sich die Grundversorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes Edeka aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Buhren auf den gesamten Stadtteil Frommern.

Unter Beachtung einer maximal abschöpfbaren sortimentspezifischen Kaufkraft für diese rund 2.200 Einwohner in Höhe von 35 % ergibt sich eine maximal verträgliche Gesamtverkaufsflächengrößenordnung für einen Lebensmittelmarkt in Höhe von rund 500 m². Die Ziele der Einzelhandelskonzeption finden ihre Umsetzung und Berücksichtigung im Bebauungsplan „Balinge Str./St.-Gallus-Str.“

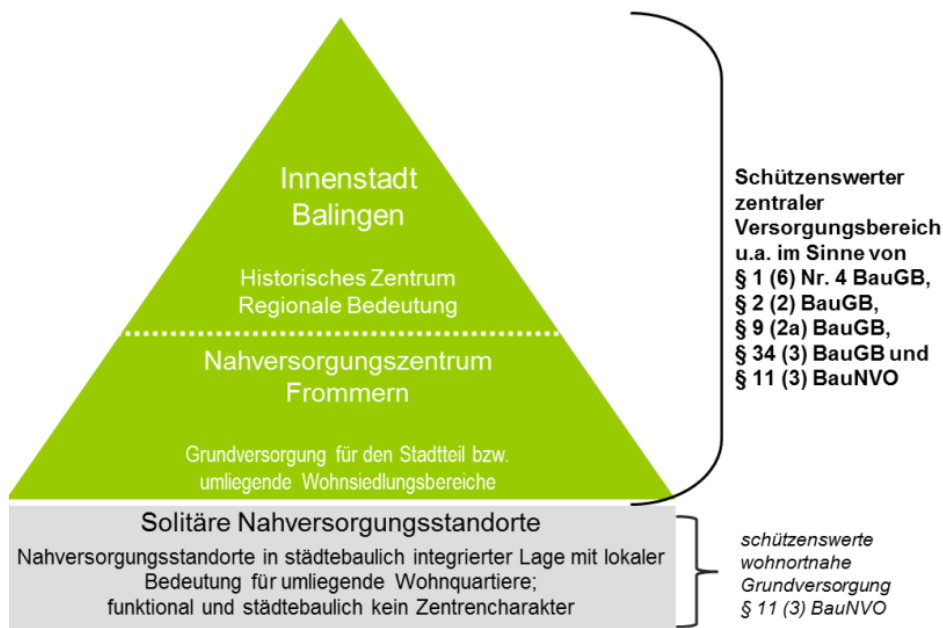


Abbildung 8: Auszug aus der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen: Darstellung Zentrale Versorgungsbereiche, S. 102

9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035+ (ISEK)

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035+“ (ISEK) versteht sich als räumlich-strategisches Handlungskonzept, das Ziele und Leitlinien der künftigen Stadtentwicklung definiert und Schwerpunktgebiete aufzeigt. Es dient als Grundlage der Stadtentwicklungspolitik und der räumlichen Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre.

Das Stadtentwicklungskonzept ist ein informelles Planungsinstrument. Die Ergebnisse sind bei allen Planungen, Projekten, Maßnahmen und Fachplanungen heranzuziehen. Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen und Projekte erfolgen nach Prüfung von Relevanz und Finanzierbarkeit.

Die übergeordneten gesamtstädtische Ziele sind im Gesamtgebiet in Planungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden mit dem Bebauungsplan folgende gesamtstädtische Ziele aus dem ISEK Balingen 2035+ umgesetzt:

- **Wirtschaft:** Nahversorgungsfunktion sichern: Nahversorgungsrelevante Kernsortimente auf die Haupteinkaufslage Innenstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereich Frommern konzentrieren (ISEK Balingen

2035, Band 2 – Zukunftsbild, S. 7 und 11). Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zur Stärkung der Zentrenbereiche ausgeschlossen.

- **Wohnen:** Förderung der Wohnraumentwicklung an integrierten Standorten (ISEK Balingen 2035, Band 2 – Zukunftsbild, S. 36). Das Plangebiet ist städtebaulich als integriert einzuordnen. Mit der Ausweisung eines Mischgebiets als Art der baulichen Nutzung wird eine Wohnraumentwicklung im historischen Altort von Frommern gefördert.

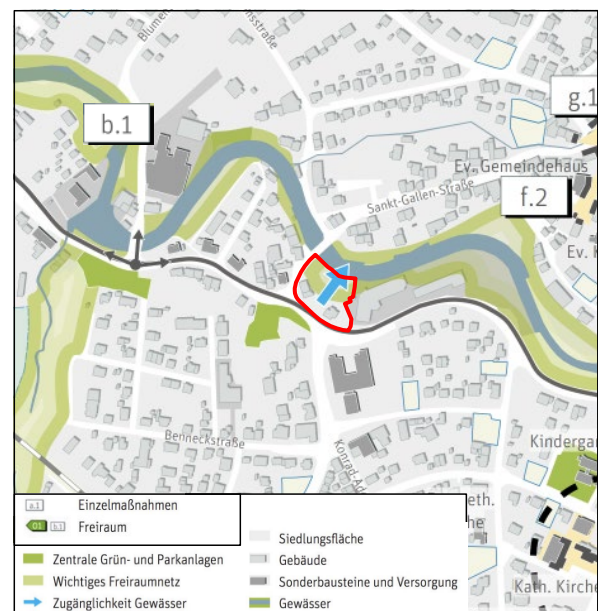
- **Stadtbild:** Neubauten bzw. Neubauprojekte verträglich einfügen: Angemessenen städtebaulichen Maßstab, jeweils bezogen auf die individuelle spezifische Situation vor Ort, berücksichtigen – insbesondere die Verträglichkeit von Dichte, Höhe, Baustruktur und Maßstäblichkeit bzw. Volumen (ISEL Balingen 2035, Band 2 – Zukunftsbild, S. 55). Der Bebauungsplan hat zum Ziel, eine ortsbildgerechte und mischgebietstypische Bebauung im Altort zu sichern, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung verträglich in die bestehende Umgebung einfügt. Der Bebauungsplan enthält hierzu angemessene städtebauliche Vorgaben. Durch die Lage in der Altortlage wurden bei der städtebaulichen Bewertung auch die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die umgebende Wohnbebauung sowie die benachbarten Gewerbebetriebe, berücksichtigt. Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die den Bestand respektiert und die zukünftige Entwicklung nachhaltig steuert.

Das Plangebiet liegt des Weiteren im ISEK Frommern 2035+ innerhalb der Einzelmaßnahme b1, welche sich entlang der Eyach zieht (s. *Abbildung 5*). Folgende Ziele/ Maßnahmen sind für die Flächen entlang des Flussraums benannt:

- **Aufwertung Umfeld Eyach:** Aufwertung des bestehenden Freiraums entlang der Eyach als Erholungsraum mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten; Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässerlaufs; in Abstimmung mit Zukunftsprojekt 36 (Ausbau des Sportgeländes am Zeitental)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine eher kleine und zudem private Entwicklungsfläche, welche neu geordnet wird. Mit der Planung werden die flussbegleitenden Flächen in Form einer privaten Grünfläche mit Gewässerrandstreifen gesichert. Zudem wird durch flächige Pflanzgebotflächen eine weitere Durchgrünung sichergestellt, welche der Erholung der Bewohner und Arbeitenden dienen. Dem Stadtteilkonzept wird somit Rechnung getragen.

Abbildung 9:
Auszug Stadtteilkonzept - Stadtteilentwicklung
Frommern mit Dürrwangen
(Stadtteilentwicklung Balingen 2035+)



10 Belange des Umweltschutzes

10.1 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 erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 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.

10.2 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). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche im zentralen Bereich des Stadtteils Frommern.

Es handelt sich um ein ca. 0,4 ha großes privates Grundstück mit zwei alten Wohngebäuden, Garten, Grünflächen sowie einigen Bäumen. Das Grundstück wird teils von dichten Hecken umgeben. Im Norden grenzt die Uferböschung der Eyach an.

Innerhalb des Plangebiets sind voraussichtlich keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden / Fläche	
Bestand	Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage ALK/ALB vor. Auf den bisher unbebauten Flächen ist aufgrund der Nutzung als Gartenflächen pauschal von einer mittleren Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Auf bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen. Altlasten sind nicht bekannt. Im Bestand sind bisher ca. 15% bereits überbaut. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die örtlichen Bodenfunktionen von geringer- allgemeiner Bedeutung .
Bewertung	Durch die Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Bodenfunktionen im Bereich der neu überbauten und versiegelten Flächen zu rechnen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ und der Pflanzgebote können rund 43% des Plangebiets zukünftig überbaut werden.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologischen Einheiten werden aus Mittel- und Unterjura (GWG) gebildet. Im Norden grenzt die Eyach, Gewässer I. Ordnung, an. Das Gebiet wird im nördlichen und südlichen Bereich von sowohl von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet als auch von HQ ₁₀₀ und HQ _{extrem} -Überflutungsflächen überlagert. Gemäß den kommunalen Starkregengefahrenkarten sind insbesondere die Bereiche entlang der Balinger Straße und St. Gallus Straße betroffen. Bei extremen Ereignissen können maximale Überflutungstiefen von 0,5 – 1,0 m erreicht werden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung .
Bewertung	Erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserneubildung durch versiegelte Flächen sind nicht zu erwarten . Festsetzungen zu Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie zur Entwässerung wirken sich positiv auf die Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus.
Klima / Luft	
Bestand	Aufgrund der städtischen Lage ist das Plangebiet hinsichtlich Immissionen aus Verkehr und Gewerbe vorbelastet. Die Freiflächen besitzen in geringem Umfang kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. Die Eyach mit Uferbewuchs kann als Kaltluftleitbahn angesehen werden. Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung	Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen nicht . Durch Maßnahmen zu Dachbegrünung, Pflanzgebote und -bindungen können die Auswirkungen vermindert werden.

Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Es handelt sich bislang um private Flächen, die nicht öffentlich zugänglich sind. Die nähere Umgebung ist von einer gemischten Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung	Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungscharakteristik. Pflanzgebote und Pflanzbindungen wirken sich positiv aus. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Die Nutzungsstruktur mit Garten, Wiese und Gehölzen ist von geringer-mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Eine mögliche Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen kann nicht ausgeschlossen werden (Faunistische Relevanzprüfung, STAUSS & TURNI, 2025). Räume des Biotopverbunds werden nicht tangiert. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope/biologische Vielfalt ist das Plangebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Bewertung	Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu verhindern bzw. auszugleichen, sind entsprechende Maßnahmen im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigung erforderlich.
Mensch/ Gesundheit	
Bestand	Es besteht eine Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen. Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit besteht eine allgemeine Bedeutung.
Bewertung	Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet untersucht (ISIS INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ, Mai 2025). Durch passive Schallschutzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit vermieden werden.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Die damit verbundenen Wechselwirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind jedoch aufgrund der genannten Vorbelastungen als unerheblich zu bewerten.

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 (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Dachbegrünung sowie zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Zudem erfolgen Hinweise zum Artenschutz.

Artenschutz

Es wurde im Frühjahr 2025 eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt (STAUSS & TURNI, 05.05.2025).

„Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet grundsätzlich Habitatpotenzial für die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse sowie für die Zauneidechse vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist bei den genannten Arten(gruppen) erst anhand zusätzlicher Daten möglich, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich ist.“

Die Untersuchung muss durch einen geeigneten Fachplaner auch mit entsprechenden Geländebegehungen durchgeführt und nachgewiesen werden. Diese ist Voraussetzung für eine Abbruch- oder Baugenehmigung.

Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde Zollernalbkreis eigenverantwortlich abzustimmen und entsprechend durchzuführen.“

Da eine Geländebegehung aufgrund des Privatgrundstücks derzeit nicht möglich ist, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass vertiefende Untersuchungen rechtzeitig vor Baufeldfreimachung/ Baubeginn vorzusehen sind. Es ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch CEF/ FCS-Maßnahmen (z.B. Installation von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Ersatzhabitate für Zauneidechsen) soweit vermindert werden können, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Entsprechende Maßnahmen können plangebietsintern sowie ggf. auch -extern erfolgen.

11 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits überbaut und durch den umliegenden Straßenverkehr der Balinge Straße sowie dem Knotenpunkt Balinge Straße/ Waldecker Straße vorbelastet. Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom Mai 2025 vor.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Straßen auf das Planungsgebiet für die Zeitbereiche tags und nachts berechnet. Hierbei wurde zum einen die freie Schallausbreitung - ohne Bebauung des Plangebietes sowie die zum anderen mit geplanter Bebauung untersucht.

Die Ergebnisse lassen bei freier Schallausbreitung - ohne geplante Bebauung, Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für Mischgebiete (tags: 60 dB(A)) in nahezu dem gesamten Planungsgebiet erkennen. Im Zeitbereich nachts sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (nachts: 45 dB(A)) ebenfalls in einem großen Teil des Planungsgebiets zu erwarten. Im Planungsgebiet ist im Nahbereich der Balinge Straße maximal ein Maßgeblicher Außenlärmpegel von 74 dB(A) (Lärmpegelbereiche V) nach DIN 4109 [2] zu verzeichnen.

Ergänzend wurden Einzelpunktberechnungen für Bezugspunkte an den künftig geplanten Gebäuden durchgeführt. Den Bezugspunkten an den geplanten Gebäuden ist maximal ein Maßgeblicher Außenlärmpegel von 72 dB(A) (Lärmpegelbereiche V) zuzuordnen. Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn der Maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen beziehungsweise gleich oder höher als 65 dB(A) bei Büroräumen ist. Diese Bedingung wird nur an den Südwestseiten der Gebäudeteile der geplanten Gebäude zur St. Gallus-Straße und der Balinge Straße und der Nordwestseite des geplanten Gebäudes an der Balinge Straße erfüllt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Lärmschutzwänden entlang der Balinge Straße sind aus städtebaulichen Gründen in der Stadtlage nicht realisierbar.

Nach VDI 2719 [7] sind bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die kontrollierte Wohnungsbe- und -entlüftung gewinnt aus Gründen der Energieeinsparung in Zusammenhang mit dem verringerten Lüftungswärmeverlust an Bedeutung. Verbraachte Luft wird ständig gegen Frischluft ausgetauscht. Ebenso dient diese Lüftungsart der Senkung der Raumluftfeuchtigkeit bei geschlossenen Fenstern und somit zur Verringerung des Risikos der Schimmelbildung in den Wohnräumen. Diese Faktoren steigern den Wohnkomfort und den Wert der Wohnungen.

Werden Lüftungseinrichtungen/ Rollläden vorgesehen, so sind die Schalldämm-Maße und die Flächen dieser Bauteile bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes des Außenbauteils zu berücksichtigen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Balinge Straße/ St. Gallus-Straße" der Stadt Balingen des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner, Riedlingen, vom Mai 2025 wird verwiesen.

12 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist über die Balinge Straße (L446) und die St. Gallus-Straße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Das Bebauungsplangebiet befindet sich unmittelbar am stark frequentierten, sensiblen Kreuzungsbereich Balinge Str./St.-Gallus-Straße/Waldstetter Straße mit Ampel- und mehreren Abbiegespuren. In den Kreuzungspunkten treffen Verkehrsströme der Hauptrichtungen aus Frommern/Dürrwangen sowie aus Frommern/Weilstetten zusammen.



Abbildung 10: Auszug Stadt Balingen. B 463 – Frommern / Weilstetten. Fortschreibung Verkehrsprognose 2035: Verkehrsanalyse 2020, Querschnittsbelastung Kfz/24h, S. 27

Das Plangebiet ist über die Buslinie 16 (Stadtverkehr Balingen) Balingen - Frommern - Dürrwangen - Stockenhausen - Zillhausen - Streichen an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Frommern sowie das Nahversorgungszentrum Buhren sind fußläufig in ca. 10 min erreichbar. Das Schulzentrum Frommern ist fußläufig in ca. 15 min zu erreichen. In 7 - 9 Gehminuten befinden sich zwei Kindertagesstätten. Das Plangebiet ist somit gut an die Nahversorgungsinfrastruktur sowie soziale Infrastruktur angebunden.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Plangebiet ist an zwei Mischwassersammlerleitungen angeschlossen. Es ist nicht absehbar, dass in den umliegenden Gebieten künftig ein Trennsystem installiert wird. Aus wirtschaftlichen Gründen ist daher für das eher kleine Plangebiet ein Trennsystem nicht darstellbar. Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für eine zusätzliche Einleitung von Abwasser bei Nachverdichtungsmaßnahmen ausreichend dimensioniert, jedoch bestehen hier Einleitungsbeschränkungen. Ein künftiges Trennsystem ist bei späteren umfangreicheren Baumaßnahmen im Gesamtumfeld zu prüfen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist an das jeweilige öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Es besteht jedoch die Forderung bei neu errichteten Gebäuden, dass das innerhalb eines Grundstücks anfallende unbelastete Regenwasser und das Schmutzwasser getrennt zu sammeln, zurückzuhalten und abzuleiten ist. Es ist vorgesehen, das unbelastete Oberflächenwasser in die nahegelegene Eyach einzuleiten. Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswassers ist zu beachten.

13 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

13.1 Städtebauliche Konzeption

Das Konzept orientiert sich in ihrer Anordnung, Maßstäblichkeit und Gestaltung konsequent an den ortsbildprägenden Strukturen der Altortlage. Durch die parallele Ausrichtung des Baukörpers zur St.-Gallus-Straße wird die bestehende Raumkante gestärkt und ein harmonischer, fließender Übergang zwischen den angrenzenden Baukörpern und dem historischen Ortskern geschaffen. Die Zweigeschossigkeit des Gebäudes sowie die Ausbildung eines geneigten Daches greifen die Maßstäblichkeit und Typologie der gewachsenen Altortbebauung auf und gewährleisten eine angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld.

Ziel der Planung ist es in zentraler südlicher Lage im Eingangsbereich des Altorts Frommerns, eine ortsbildgerechte und mischgebietstypische Bebauung zu sichern, die sich in Maß und Art der baulichen Nutzung verträglich in die bestehende Umgebung im südlichen Eingangsbereich des Altorts Frommerns einfügt. Durch die der Altortlage wurden bei der städtebaulichen Bewertung auch die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die umgebende Wohnbebauung sowie die benachbarten Gewerbebetriebe, berücksichtigt. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die den Bestand respektiert und gleichzeitig zukünftige Entwicklungen nachhaltig steuert.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in der Altortlage sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des Plangebietes als attraktiven Wohnstandort sowie - in Fortführung der bestehenden Mischnutzungen entlang der Balinge Straße – in Form eines Mischgebietes, eine Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung über eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Kultur gesichert und ermöglicht werden.

Grundlage des Bebauungsplanes bildet hierbei die städtebauliche Konzeption der Stadt Balingen (s. Abbildung 11:). Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung entlang der Balinge Straße und St. Gallus-Straße vor. Die Bebauung gliedert sich hierbei in zwei 2-geschossige Baukörper mit Satteldach, welche über einen 1-geschossigen Flachdachbau miteinander verbunden sind. Die Bebauung fügt sich als Auftakt am Kreuzungspunkt Balinge Straße/ St. Gallus-Straße in Ihrer Kubatur und Höhe in die kleinteilige Siedlungsstruktur Frommerns ein und führt diese fort. Gleichzeitig werden die inneren Hofbereiche vor den Lärmeinwirkungen der Balinge Straße geschützt. Durch die Platzierung des Gebäudes entlang der St.-Gallus-Straße wird der Zugang zum Altort Frommern somit städtebaulich klar gefasst. Die Situierung des Baukörpers bildet eine akzentuierte Eingangs- bzw. „Tor“-situation aus, die den Übergang vom angrenzenden Siedlungsbereich in den historisch gewachsenen Ortskern deutlich erkennbar macht und die städtebauliche Struktur des Altortes stärkt. Das Gebäude parallel der Balinge Straße passt sich in Gebäudestellung und Kubatur der Bebauung entlang dieses Straßenzuges an und schafft einen fließenden Übergang. Hierbei ist die sich östlich anschließende Bebauung auf dem Gewerbegebietsareal aufgrund ihrer gewerblich-genutzten Historie (ehemalige Möbelfabrik) als Sonderbaustein randlich der Altortlage zu betrachten und in Kubatur und Ausprägung der nunmehr vorhandenen Bebauung als Sonderform innerhalb der erweiterten Altortrandlage zuzuordnen.

Zur Sicherung der ortsbildprägenden Dachlandschaft wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 42° bis 48° festgesetzt. Diese Gestaltungsvorgabe trägt dazu bei, die charakteristische Dachform des Altortes auch bei künftigen Neubauten ablesbar zu erhalten und die bestehende Dachlandschaft städtebaulich weiterzuführen.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der Lage im Kurvenbereich mit Lichtsignalanlage sowie im nahen Kreuzungsbereich zur Waldstetter Straße ist zur Verkehrssicherheit eine Zufahrt auf die Grundstücke von der Landesstraße aus nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt somit nördlich von der St. Gallus-Straße. Die Parkierung kann rückwärtig im inneren Hofbereich erfolgen oder auch in einer Tiefgarage. Die Gebäude werden somit vom Innenhof erschlossen bzw. das Gebäude mit möglichem Zwischenbau entlang der St.-Gallus-Straße kann ebenfalls von dieser erschlossen werden.

Das Plangebiet wird über flächenanteilig begrünte Vorzonen sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen zur Balinge Straße eingegrünt. Der Gewässerrandstreifen zur nördlich angrenzenden Eyach wird über eine private Grünfläche mit Pflanzbindung gesichert. Innerhalb des Plangebietes zur Eyach hin ist eine interne Grünfläche zur Erholung und Aufenthalt der dort Wohnenden und Arbeitenden vorgesehen. Dies trägt zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes sowie entlang des Flussraumes der Eyach bei.

Die städtebauliche Körnung des Vorhabens entspricht der feingliedrigen Gliederung der umliegenden Bebauung. Durch die angemessene Gebäudegröße und die differenzierte Baukörperausbildung wird eine harmonische Einfügung in die bestehende Struktur des Altortes sichergestellt, ohne die Maßstäblichkeit der Umgebung zu überformen.



Abbildung 11: städtebauliche Konzeption, Stadt Balingen

13.2 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 Mischgebiet festgesetzt.

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie unter Berücksichtigung der bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung der Grundstücke entlang der Balinge Straße wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. 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.

Die Regelung von **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption Balingens in Verbindung mit dem Einzelhandelsgutachten vom Büro Junker+Krusse vom 14.05.2025. Die Stadt

Balingen verfügt seit 1989 über eine von dem Gemeinderat beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption, welche 2017 fortgeschrieben und am 23.10.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen wurde. Kernelement der Einzelhandelskonzeption ist der Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Regelung von Einzelhandelsbetrieben soll einer Schwächung der Balinge Innenstadt sowie den im Einzelhandelsgutachten festgelegten Nachversorgungszentren, wie dem nahe gelegenen Buhren-Zentrum, durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Stadtbereiches entgegengewirkt werden (s. auch Ziff. 2 und 8).

Entsprechend der Empfehlungen der Einzelhandelskonzeption sind **ausnahmsweise** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten zulässig, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des funktionalen Versorgungsgebiets dienen. Diese Ausnahmen dürfen nicht in den Nahversorgungsbereich ‚Buhren‘ eingreifen. Der Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von maximal 500 m² haben. Dies ergibt sich durch das Einzelhandelsgutachten vom Büro Junker+Kruse vom 14.05.2025. Auf das Gutachten wird verwiesen. Die Balinge Sortimentsliste ist zu berücksichtigen (s. Textteil, Ziffer 12.6). Verkehrliche Belange dürfen den Ausnahmen ebenfalls nicht entgegenstehen. **Nicht zulässig** sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, das nicht der Nahversorgung dient, da das Plangebiet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ‚Buhren-Zentrum‘ befindet.

Der Ausschluss von **Gartenbaubetrieben** dient der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Struktur, der Wohn- und Umweltqualität sowie der Flächeneffizienz im Mischgebiet.

Das geplante Mischgebiet dient der Entwicklung eines funktionsgemischten, städtisch geprägten Quartiers mit dem Schwerpunkt auf Wohnen in Verbindung mit u. a. nicht wesentlich störendem Gewerbe, Büros, Dienstleistungsnutzungen. Es soll ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsnutzung entstehen, das eine hohe Aufenthaltsqualität und städtebauliche Dichte gewährleistet.

Gartenbaubetriebe sind typischerweise durch weitläufige Freiflächen, Gewächshausanlagen oder Lagerplätze geprägt. Solche Anlagen widersprechen dem beabsichtigten städtebaulichen Baukörpergefüge des geplanten Mischgebiets.

Insbesondere Produktionsgärtnereien können mit Lärm- und Geruchsemissionen, Anlieferverkehren sowie erhöhtem Platzbedarf verbunden sein. Diese Auswirkungen stehen im Widerspruch zur angestrebten Wohnqualität im Quartier.

Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel große Grundstücke für Außenlagerungen, Gewächshäuser oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein solcher Flächenbedarf lässt sich nicht mit dem intendierten Nutzungsmix und der effizienten Flächennutzung im Mischgebiet vereinbaren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die zulässigen **Vergnügungsstätten** sowie **Tankstellen** im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristische, extensive Flächennutzung. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht den Entwicklungszielen des Gebietes v. a. auch in Nähe zum sensiblen Flussraum der Eyach. Von ihnen gehen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung schwer vereinbaren lassen. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen sind negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt verbunden.

Der vorgesehene Ausschluss der **Fremdwerbung** versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des innerörtlichen Charakters unter Berücksichtigung der historischen Altortlage. Werbeanlagen prägen das Ortsbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte gewerbliche Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann. Die Beschränkung auf Fremdwerbung trägt dem städtebaulichen Umstand Rechnung, dass in dem Gebiet auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können, die durch Werbung unmittelbar vor Ort auf die Stätte ihrer Leistung aufmerksam machen können. Die lediglich „passive“ gewerbliche Nutzung allein durch Aufstellung von Werbeanlagen trägt demgegenüber nicht zur Zielerreichung bei. Im Gegenteil: Sie befördert das Risiko, dass eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen entsteht, weil ein originäres Interesse des Aufstellers am Standort und dessen städtebaulichem Charakter gerade mangels eigenen Vorortseins nicht besteht. Durch die Differenzierung zwischen Fremdwerbung und Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und den Ausschluss der Fremdwerbung wird dabei gewährleistet, dass die Interessen der ortsansässigen Betriebe im Rahmen einer

ausdifferenzierteren Regelung in angemessener Art und Weise berücksichtigt werden können. Zudem bleiben den Betreibern der Fremdwerbearlagen ausreichende Möglichkeiten gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Fremdwerbearlagen aufzustellen.

13.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Orientierungswerte für Obergrenzen nach BauNVO für Mischgebiete zulässt, sichert die Durchgrünung des Plangebietes. Das Maß resultiert aus dem städtebaulichen Ziel das Quartier zum nördlich gelegenen Freiraum der Eyach sowie auch in den Straßenraum zur Balinge Straße harmonisch einzufügen. Die bestehenden Grundstücke sind ausreichend groß, eine reduzierte GRZ erlaubt somit in Bezug auf die Grundstücksgrößen weiterhin eine adäquate Grundstücksausnutzung. Gleichzeitig wird jedoch zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung zum Freiraum der Eyach gesichert. Die GRZ-Festsetzung resultiert demnach aus dem städtebaulichen Ziel ein der Umgebung maßvolles und durchgrüntes Quartier zu entwickeln bzw. zu erhalten und maßvoll nachzuverdichten, welches sich harmonisch in die anschließenden Grün- und Freiräume einfügt.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Höhenlagen der baulichen Anlagen (EFH) orientieren sich einerseits am bestehenden Gelände, der vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der städtebaulichen Konzeption. Von diesen darf ausnahmsweise nach oben um max. 0,6 m abgewichen werden, sofern dies zu einer Verbesserung einer Einbindung der Gebäude in das Bestandsgelände und/ oder zur Anpassung an die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen dienen kann. Zu betrachten sind hierbei insbesondere Belichtungs- und Zugangssituationen der Gebäude.

Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in den Verlauf der Erschließungsräume sowie in die Geländesituation einordnen und eingefügt werden können und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten. Die neuen Gebäude fügen sich somit 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. entstehende überhohe Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungs- und Bestandsbebauung, die maximalen Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Zur Sicherung einer ortsverträglichen städtebaulichen Entwicklung wird für die Hauptgebäude eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Zusätzlich ist über die festgesetzten Gebäudehöhen bei Ausführung als Satteldach ein Dachgeschoss als Nicht- Vollgeschoss möglich. Diese 2-geschossige Satteldachausführung fügt sich in die vorhandene und ortstypische Bebauungsstruktur ein und trägt zur Wahrung des ortsbildprägenden Charakters bei. Sie unterstützt eine maßstäbliche Einfügung der Neubebauung in die Umgebung und sichert die gewünschte gestalterische Homogenität entlang der straßenseitigen Baufluchten. Dies entspricht dem Gebietscharakter sowie der umliegenden Bebauungen entlang der Balinge Straße, St. Gallus-Straße und Waldstetter Straße. Der Bebauungscharakter wird weitergeführt und die Bebauung fügt sich weiterhin harmonisch in die Umgebungsbebauung ein.

Um gleichzeitig einer gewünschten Mischnutzung – insbesondere mit handwerklicher oder kleingewerblicher Nutzung – gerecht zu werden, wird eine rückwärtige bauliche Erweiterung mit Flachdachausführung zugelassen. Diese ermöglicht eine funktionale Ergänzung des Hauptgebäudes, ohne die äußere

Erscheinung des straßenseitigen Baukörpers wesentlich zu beeinflussen oder die Kubatur übermäßig zu vergrößern. Durch die gestalterische Trennung von straßenseitigem Hauptgebäude (mit klassischer Dachform) und rückwärtigem Erweiterungsbau (mit moderner, kompakter Flachdachausführung) wird eine städtebaulich verträgliche Integration höherer Nutzungsanforderungen, insbesondere mit größerem Flächenbedarf (z. B. für Werkstätten oder Lagerflächen), ermöglicht. Gleichzeitig wird die Maßstäblichkeit des Baukörpers zur Straße gewahrt, und das Bauvolumen tritt insgesamt optisch gegliedert und zurückhaltend in Erscheinung. Die Kombination beider Baukörpertypen unterstützt somit die Vereinbarkeit funktionaler Flexibilität mit städtebaulicher Verträglichkeit. Über einen 1-geschossigen Flachdachbau können die beiden Gebäudekörper miteinander verbunden werden und ermöglichen noch mehr Flexibilität in der der Ausgestaltung der Erdgeschosszone.

In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in Ortstlage gewährleistet. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen können geschaffen werden. Das Gesamtquartier erfährt somit eine nachhaltige Aufwertung, eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung kann gewahrt werden.

13.4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baulinien** und **Baugrenzen** festgesetzt. Die Festsetzung dieser orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption.

Um die Attraktivität der Straßenräume künftig zu steigern und auch ein Mehr an Grün in das Siedlungsgefüge zu bringen und zu erhalten sind die Gebäude von den Straßenräumen abgerückt zu errichten. Um den Gebietseingang im Kreuzungsbereich Balinge Straße/ St. Gallus-Straße städtebaulich zu definieren und zu besetzen sind für das Gebäude Baulinien festgesetzt.

Im Plangebiet ist die **Bauweise** entsprechend der städtebaulichen Konzeption als abweichende Bauweise festgelegt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von zeitgemäßen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die vorhandene Charakteristik des Straßenraums der Balinge Straße und St. Gallus-Straße wird erhalten. Über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in Form der offenen Bauweise, sind Gebäude über 50 m Länge realisierbar und ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Ziels die geplanten Gebäude jeweils entlang der Erschließungsstraßen über einen 1-geschossigen Flachdachbau miteinander verbinden zu können. Dies ermöglicht mehr Flexibilität in der der Ausgestaltung der Erdgeschosszone.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** wird durch Pfeile in der Plandarstellung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Das bereits vorhandene städtebauliche Straßenbild entlang der Erschließungsstraßen mit traufständigen Gebäuden soll erhalten und fortgeführt werden. Neubauten sollen sich jeweils entsprechend der Bestandsbebauung und städtebaulichen Konzeption längs entlang der Erschließungsstraßen anordnen bzw. orientieren, um das typische Straßen- und Ortsbild zu wahren und zu erhalten.

13.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind im Plangebiet allgemein zulässig. Nebenanlagen sind jedoch innerhalb der Privaten Grünfläche mit Gewässerrandstreifen sowie den Überschwemmungsgebietsflächen unzulässig. Dies ergibt sich aus geltenden wasserrechtlichen Vorschriften (s. Ziff. 7 zu Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Gewässerrandstreifen).

Zusätzlich sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche Pfg2 neben notwendigen Hauszugängen mit ihren zugehörigen Wegen und Rampenanlagen keine Nebenanlagen zulässig. Dies sichert entlang der Haupteerschließungsstraßen bzw. Verkehrsräumen ein geordnetes städtebauliches sowie i.V.m. mit dem Pflanzgebot Pfg2 eine Durchgrünung des Straßen- und Ortsbildes.

Nebenanlagen, als Gebäude, sind 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 reglementiert gleichzeitig die Überbauung der Freiflächen zur Sicherung einer Durchgrünung des Quartieres.

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Verkehrsraum nicht durch in die Vorbereiche- bzw. Gartenzone (Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsraum und Gebäude) hineinragende Stellplatzbauten/ **Garagen** zu stören, werden diese nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen) sind zulässig, wenn sie mit entsprechender Erdüberdeckung ausgeführt

werden. Dies ermöglicht eine Flexibilität der Bauherren in der Unterbringung der Stellplätze. Werden Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht, können weitere Innenbereiche des Plangebietes als wohnungsnaher Freiraum genutzt werden.

Stellplätze und **Carports** sind innerhalb der überbaubaren sowie dafür festgesetzten Flächen „St“ bzw. „St/Cp“ zulässig. Dies ermöglicht kostengünstiges Bauen ohne Tiefgarage. Die Parkierung kann rückwärtig im inneren Hofbereich erfolgen. Entlang der St. Gallus-Straße sind sechs weitere Stellplätze als Kurzzeitparker, Kunden- und/ oder Besucherstellplätze u. a. möglich. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird.

13.6 Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist von jeglicher Bebauung frei zuzuhalten. Dies ergibt sich aus geltenden wasserrechtlichen Vorschriften (s. Ziff. 7 zu Festgesetzte Überschwemmungsgebiete).

13.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Balinge Straße, als Ortsdurchfahrt und Landesstraße L446, ist stark befahren. Zur Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind entlang der Balinge Straße keine Grundstücksein- und -ausfahrten zulässig.

13.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch das Plangebiet verläuft ein bestehender Mischwasserkanal, welcher mit einem Leitungsrecht gesichert wird. Die Flächen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.

13.9 Private Grünfläche

Im nördlichen Plangebiet wird entlang der Eyach eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen 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.

13.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die extensive **Begrünung der Dachflächen** von Flachdächern und flach geneigten Dächern 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. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

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

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

Zur **Entwässerung** siehe Ziff. 10 Erschließung des Bebauungsplangebietes.

13.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung. Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Plangebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

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.

Allgemeines Pflanzgebot

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf den Privatgrundstücken, 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 umliegende Siedlungsstruktur und somit in das Ortsbild. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt.

Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen

Die Pflanzung straßenbegleitender Bäume sowie innerhalb des Plangebietes auf Privatgrundstücken dient der grünordnerischen Gliederung des Straßenraumes und der Grundstücksfreiflächen und mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

flächiges Pflanzgebot Pfg1

Das flächige Pflanzgebot Pfg1 dient der quartiersinneren sowie randlichen Gebietseingrünung zur Eyach und mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

flächiges Pflanzgebot Pfg2

Das flächige Pflanzgebot Pfg2 dient der grünordnerischen Gliederung und Durchgrünung. Es sichert zusammen mit den Bauneupflanzungen eine Mindestdurchgrünung entlang der Verkehrsflächen. Es trägt zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes bei.

Erdüberdeckung/ Begrünung von Tiefgaragen

Es wird eine Mindesterdüberdeckung von nicht überbauten Oberflächen von Unterbauten festgesetzt. Diese Maßnahme dient der nachhaltigen Entwicklung und verfolgt das Ziel, die Rückhaltung von Regenwasser vor Ort zu fördern. Durch eine Mindesterdüberdeckung wird die Möglichkeit geschaffen, oberirdische Flächen adäquat mit Vegetation zu bepflanzen. Eine Begrünung trägt entscheidend dazu bei, die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu verbessern und die natürliche Rückhaltekapazität für Niederschlagswasser zu erhöhen. Dies verringert den Oberflächenabfluss und entlastet das öffentliche Kanalsystem, insbesondere bei Starkregenereignissen. Zusätzlich unterstützt die Mindesterdüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen die Rückhaltung und Verdunstung, wodurch das Mikroklima im Quartier positiv beeinflusst wird.

Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Stadt- und Mikroklimas bei, reduzieren Feinstaub und Lärm, dienen der Wasserrückhaltung und bieten ökologischen Ausgleich für Grünflächenverluste durch Baumaßnahmen. Negative Auswirkungen auf die lufthygienische und klimatische Situation durch zusätzliche Baumassen können so gemindert werden.

Pflanzbindung Pfb

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

14 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 sowie umweltschützenden Belangen.

Zur Sicherung einer ortsverträglichen städtebaulichen Entwicklung wird für die Hauptgebäude eine Bauweise mit **Satteldach** mit einer Neigung von 42° bis 48° festgesetzt. Zusätzlich ist über die festgesetzten

Gebäudehöhen bei Ausführung als Satteldach ein Dachgeschoss als Nicht- Vollgeschoss möglich. Die Satteldachausführung fügt sich in die vorhandene und ortstypische Bebauungsstruktur ein und trägt zur Wahrung des Ortsbildprägenden Charakters bei. Sie unterstützt eine maßstäbliche Einfügung der Neubebauung in die Umgebung und sichert die gewünschte gestalterische Homogenität entlang der straßenseitigen Baufluchten. Dies entspricht dem Gebietscharakter sowie der umliegenden Bebauungen entlang der Balinge Straße, St. Gallus-Straße und Waldstetter Straße. Der Bebauungscharakter wird weitergeführt und die Bebauung fügt sich weiterhin harmonisch in die Umgebungsbebauung ein.

Um gleichzeitig einer gewünschten Mischnutzung – insbesondere mit handwerklicher oder kleingewerblicher Nutzung – gerecht zu werden, wird eine rückwärtige bauliche Erweiterung mit **Flachdach**ausführung zugelassen. Diese ermöglicht eine funktionale Ergänzung des Hauptgebäudes, ohne die äußere Erscheinung des straßenseitigen Baukörpers wesentlich zu beeinflussen oder die Kubatur übermäßig zu vergrößern. Durch die gestalterische Trennung von straßenseitigem Hauptgebäude (mit klassischer Satteldachform) und rückwärtigem Erweiterungsbau (mit moderner, kompakter Flachdachausführung) wird eine städtebaulich verträgliche Integration höherer Nutzungsanforderungen, insbesondere mit größerem Flächenbedarf (z. B. für Werkstätten oder Lagerflächen), ermöglicht. Gleichzeitig wird die Maßstäblichkeit des Baukörpers zur Straße gewahrt, und das Bauvolumen tritt insgesamt optisch gegliedert und zurückhaltend in Erscheinung. Die Kombination beider Baukörpertypen unterstützt somit die Vereinbarkeit funktionaler Flexibilität mit städtebaulicher Verträglichkeit. Über einen 1-geschossigen Flachdachbau können die beiden Gebäudekörper miteinander verbunden werden und ermöglichen noch mehr Flexibilität in der der Ausgestaltung der Erdgeschosszone.

Das benachbarte Gebäude der DAK auf Flurstück 195 sowie das gegenüberliegende Pflegeheim mit Flachdachausführung bilden einen Sonderbaukörper entlang der Balinge Straße. Alleinige Flachdachausführungen im Plangebiet am Knotenpunkt zum Quartierseingang Frommerns sind hier städtebaulich nicht gewünscht.

Die zulässigen **Materialien** und Farbgebungen geben die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder. So sind auch die in Balingen beziehungsweise im süddeutschen Raum bei der bestehenden Bebauung zur Verwendung gekommenen Materialien zur Dacheindeckung bei Satteldächern überwiegend rot bis rotbraune Ziegel.

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

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.

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen können in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe den individuellen Bedürfnissen der Bauherren angemessen Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen zu **Werbeanlagen** haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe 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.

Die Festsetzungen der **Einfriedungsart** sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Das Plangebiet soll nicht durch überhohe wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sichern somit ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes des Baugebietes.

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

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß §74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die **Stellplatzverpflichtung** erhöht festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl im MI gerechtfertigt, da im Umfeld in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes auf ein

Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der erwünschten baulichen Verdichtung wäre sonst zu erwarten, dass auf den bestehenden Straßen in nicht unerheblichem Maß Parkierungsverkehr stattfinden wird.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung pro Wohnung kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da in der heutigen Zeit der Mobilität, Individualität des Einzelnen mit einer durchschnittlichen Anzahl von 1,5 bis 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser siehe unter Ziff. 10 Erschließung des Bebauungsplangebietes.