



Begründung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen

„Rosenfelder Str./ Geislinger Str.“



INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2	Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele	3
3	Bebauungsplanverfahren.....	4
4	Regionalplan	5
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	5
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen	6
7	Belange des Umweltschutzes.....	7
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	7
7.2	Ermittlung der Planauswirkung	7
7.2.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	7
7.2.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	9
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	9
7.2.4	Artenschutz	9
7.2.5	Starkregen.....	10
8	Nachrichtliche Übernahmen	10
9	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet.....	10
10	Erschließung des Bebauungsplangebietes	12
11	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	12
11.1	Städtebauliche Konzeption	12
11.2	Art der baulichen Nutzung	13
11.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
11.4	überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	15
11.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	16
11.1	Flächen für Versorgungsanlagen.....	16
11.2	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	16
11.3	Pflanzgebote	17
12	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange ..	17

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird von der Rosenfelder Straße, Talstraße, Geislinger Straße sowie dem Flst.Nr. 3242/1 begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn. 3242, 3242/2, 3243, 3243/1, 3244, 3274, 3275, 3275/1 und 3275/2.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,17 ha.

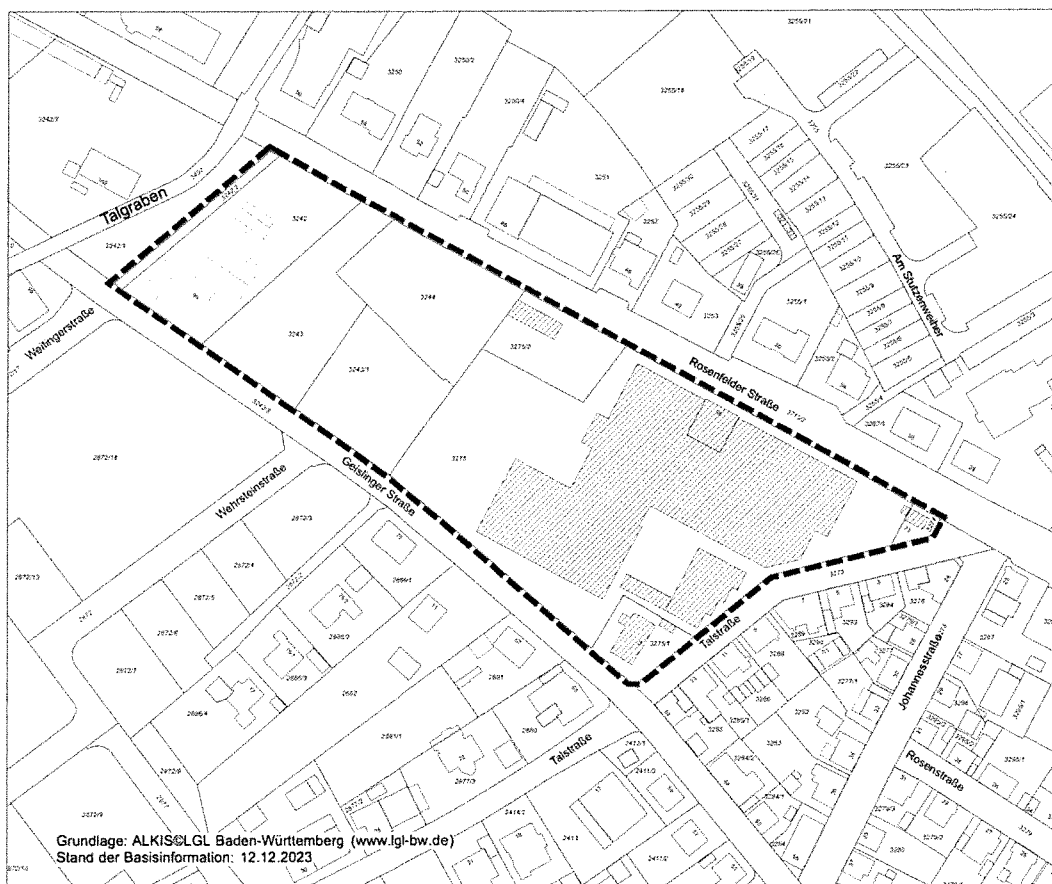


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenfelder Str./ Geislinger Str.“

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

2 Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele

Für den Bereich ‚Rosenfelder Straße/ Geislinger Straße‘ in Balingen sollen ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt werden, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Josef Mehrer GmbH & Co KG zu schaffen sowie die vorhandene, immissionsschutzrechtlich relevante Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe untereinander vertraglich zu regeln.

Die Fa. Josef Mehrer GmbH & Co KG besitzt in Verlängerung ihres Firmenanwesens an der Rosenfelder Straße mehrere Grundstücke, welche als mögliche Erweiterungsflächen dienen. Bereits im Jahr 2008 hatte die Fa. Mehrer einen Antrag auf einen Bebauungsplan gestellt, worauf am 06. Dezember 2008 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt.

Am 24. Juli 2018 stellte die Firma Mehrer erneut den Antrag, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung in diesem Bereich zu schaffen, um für Gebäudeplanungen eine

Anlage 4 zur Satzung "Rosenfelder Straße/Geislinger Straße"

Rechtssicherheit zu erhalten bzw. bei betrieblichem Erfordernis kurzfristige und flexible Entwicklungsmöglichkeiten zu besitzen. Erste Entwürfe wurden vorgelegt. Eine Gesamtkonzeption war jedoch noch in Bearbeitung. Nunmehr liegt ein entsprechender Masterplan zur zukünftigen Gebietsentwicklung vor.

Die Fa. Josef Mehrer GmbH & Co KG besteht momentan aus dem Gebäudekomplex der vorhandenen Verwaltungseinheit mit einer Gebäudehöhe von ca. 13,5 m sowie Produktions- und Lagerhallen, welche sich überwiegend auf dem Flurstück 3275 befinden. Erschlossen wird das Firmenareal über die Rosenfelder Straße, Talstraße und Geislinger Straße. Die zugehörigen Parkierungsflächen für Mitarbeiter und Anlieferverkehr befinden sich überwiegend auf Flurstück 3275 und 3275/2.

Die geplante Erweiterung um eine Produktions- und Montagehalle soll direkt an der Rosenfelder Straße erfolgen. Der bestehende Parkplatz bzw. die Parkierung soll insgesamt geordnet und dem Bedarf angepasst werden. Bei der Anordnung der Zufahrt und der Parkierung soll auf die bestehende Gemengelage und die umgebende Bebauung entsprechend Rücksicht genommen werden.

Über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sollen unter Berücksichtigung der Gemengelage Wohnen und Gewerbe, die erforderlichen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zur möglichen Konfliktbewältigung getroffen werden.

Zur Herstellung einer planungsrechtlichen Klarheit und eines verträglichen Nebeneinanders im Plangebiet, werden der Gebietscharakter und die zulässige Art der baulichen Nutzung geregelt und gesichert. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen der Fa. Mehrer wird die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) und in einem Teilbereich aufgrund angrenzender, bestehender Nutzungen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Das Areal soll insgesamt zukünftig vorrangig für das produzierende Gewerbe zur Verfügung stehen. Der innenstadtrelevante Einzelhandel sowie Vergnügungstätten werden entsprechend der Einzelhandelskonzeption ausgeschlossen.

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 eine innerstädtische Gemengelage gerecht wird.

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 gewerbliche 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, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

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

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

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen 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 Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiete (Bestand) sowie Industrie/ Gewerbe (Bestand) aus (s. *Abbildung 2*).

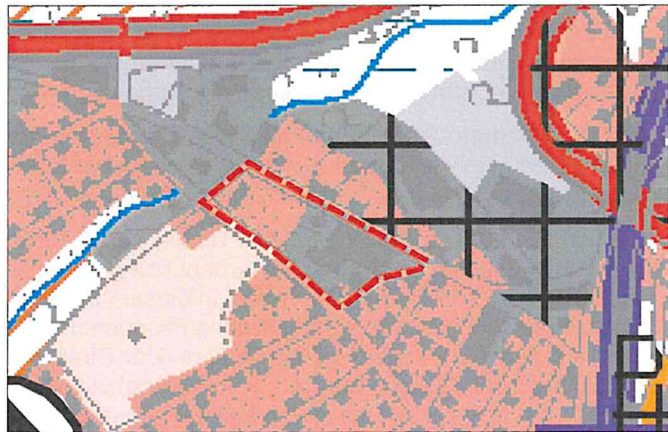


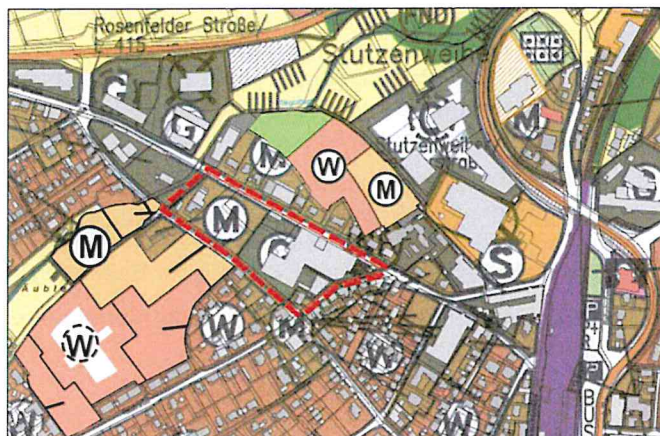
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für einen Großteil des Geltungsbereiches bereits Gewerbeflächen dar (s. *Abbildung 3*). Für die Flächen nord-nordwestlich sind Mischbauflächen dargestellt. Im Süden (Kreuzungsbereich Talstraße/ Geislinger Straße) schließt ein kleiner Mischgebietsbereich direkt an die Gewerbefläche an.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Verfahren für Innenentwicklungsbebauungspläne nach § 13a BauGB ermöglicht eine Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die betreffenden Flächen werden im Zuge der Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend berichtigt.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP mit 12 Änderung:
Einzeländerung 60: Rosenfelder Straße/
Fischerstraße (Bali-Areal), Balingen,
Einzeländerung Nr. 64 Bereich "Urtelen, Teil
1", Balingen
Einzeländerung Nr. 65 Bereich "Erweiterung
Urtelen (Flst.Nr. 2889)", Balingen



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

Mit dem Bebauungsplan wird der in den letzten Jahren begonnene Prozess fortgeführt, für die bestehenden inneren Stadtquartiere über qualifizierte Bebauungspläne eine geordnete Weiterentwicklung sicherzustellen.

Für den zwischen der Rosenfelder Straße und der Geislinger Straße liegenden Bereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich bisher nach § 34 BauGB, wobei aufgrund der inhomogenen Situation innerhalb des Plangebietes, wie auch in der Umgebung, eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage nur eingeschränkt gegeben ist.

Innerhalb des ca. 2,18 ha umfassenden Plangebiets befindet sich, unmittelbar angrenzend an das Firmenareal, ein Wohngebäude, welches sich ebenfalls im Eigentum der Firma befindet und somit in das Gewerbegebiet integrierbar ist, ohne nachbarschützende Belange zu verletzen.

Die nördlich entlang der Rosenfelder Straße anschließende Bebauung wird durch Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen geprägt und weist Großteils den Charakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO auf. In diesem Bereich befindet sich rückwärtig das ehemalige Bali-Möbel Areal, auf welchen künftig Wohnnutzungen und Mischnutzungen vorgesehen sind. Für die Flächen existiert ein Bebauungsplan Rosenfelder Straße/ Fischerstraße sowie der Bebauungsplan Rosenfelder Straße/ Fischerstraße - 1. Änderung, welche entlang der Rosenfelder Straße ein Mischgebiet sowie für die rückwärtigen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet mit Grünflächen sowie ein Mischgebiet und Urbanes Gebiet festsetzen.

Südlich, südöstlich und östlich des Plangebietes - entlang der Geislinger Straße und Talstraße - befinden sich Mischbauflächen sowie westlich das Baugebiet Urtelen, das derzeit aufgesiedelt wird. Im Rahmen der Innenentwicklung entsteht dort eine Mischbebauung entlang der Geislinger Straße sowie im Weiteren eine Wohnbebauung. Für die Flächen östlich existiert der Bebauungsplan Urtelen, Teil 1, welcher entlang der Geislinger Straße ein Urbanes Gebiet sowie für die rückwärtigen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Nordwestlich an das Plangebiet schließt direkt ein Weg an, welcher von der Geislinger Straße zur Rosenfelder Straße führt. Daran schließen gewerbliche Flächen eines Autohauses sowie Abstellflächen für LKW, Wohnmobile und ein Zimmerei- und Schreinerei- Betrieb an.

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.

Das Plangebiet liegt hierbei außerhalb der in der Konzeption festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren Balingens. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie

nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind daher grundsätzlich zur Stärkung der Zentrenbereiche auszuschließen.

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 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.

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). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche am nördlichen Rand von Balingen.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich eine Reihe von Gehölzen und Bäumen teilweise mit Baumhöhlen, welche ohne vorherige Genehmigung oder Artenschutz-Kontrolle in Eigenregie vom Eigentümer gefällt wurden. Hierzu sind entsprechende Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse erforderlich.

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.

7.2.1 Bestandbeschreibung 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 intensiven Nutzung von einer geringen-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. 65% bereits überbaut. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die örtlichen Bodenfunktionen von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Bewertung	Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Bodenfunktionen zu rechnen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ und der Pflanzgebote können rund 70% des Plangebiets zukünftig überbaut werden.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologischen Einheiten werden aus Mittel- und Unterjura (GWG) gebildet. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet aufgrund der Vorbelastung von geringer Bedeutung .
Bewertung	Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen . Der Versiegelungsgrad wird nur geringfügig erhöht. Zudem wirken Festsetzungen zu Dachbegrünung und Entwässerung positiv auf die Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Anlage 4 zur Satzung "Rosenfelder Straße/Geislinger Straße"

Klima / Luft	
Bestand	Stark versiegelte Flächen, wie im bestehenden Gewerbegebiet begünstigen den „Wärmeinsel-Effekt“, d.h. es kommt zu einer verstärkten Aufheizung tagsüber und einer verminderten nächtlichen Abkühlung. Die Freiflächen besitzen in geringem Umfang kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. Vorbelastungen bestehen durch Immissionen aus Verkehr und Gewerbe. Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung	Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen nicht. Durch Maßnahmen zu Dachbegrünung und Pflanzgebote innerhalb des Gewerbegebiets können die Auswirkungen vermindert werden.
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Die Flächen besitzen bislang wenig Aufenthaltsqualität und sind größtenteils durch Gewerbe vorgeprägt. Das Gebiet liegt nicht exponiert, bedeutende Sichtbeziehungen bestehen nicht. Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung	Weitere Festsetzungen, wie z.B. Pflanzgebote im Gewerbegebiet, stellen positive Effekte dar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Die versiegelten Flächen des Plangebiets sind ohne, die Freiflächen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Eine mögliche Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Freifläche handelte es sich um eine Pferdeweide mit altem Obstbaumbestand (HPA, FRITZ & GROSSMANN, 2024). Die Bäume wurden jedoch, bevor vertiefende Artenschutz-Untersuchungen erfolgen konnten, gefällt. Die biologische Vielfalt ist als gering einzuschätzen. Räume des Biotopverbunds werden nicht tangiert. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope/biologische Vielfalt ist das Plangebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Bewertung	In Bezug auf die unklare artenschutzrechtliche Situation wird eine worst-case-Betrachtung vorgeschlagen. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu verhindern bzw. auszugleichen, sind Maßnahmen in Form von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse erforderlich sowie Vermeidungsmaßnahmen, die die Neupflanzung von Obstbäumen empfehlen.
Mensch/ Gesundheit	
Bestand	Es besteht eine Vorbelastung durch den ansässigen Gewerbebetrieb sowie Verkehrsimmissionen. Im Umfeld des Gebiets grenzt schützenswerte Wohnbebauung an. Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit besteht eine allgemeine Bedeutung .
Bewertung	Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmeinwirkungen des Plangebiets auf die benachbarte Bebauung untersucht (ISIS INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ, Juni 2024). Angesichts der örtlichen Gegebenheiten sind keine relevanten Lärmeinwirkungen durch andere Gewerbebetriebe und keine Aufsummierung der Lärmeinwirkungen mit sonstigen gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan, wenn: - der Parkplatz an der Rosenfelder Straße der Nachtschicht zugeteilt wird, - bei etwaigen Arbeiten im Zeitbereich nachts die Fenster und Tore geschlossen werden und - an der geplanten Bebauung die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 erfüllt 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.

7.2.2 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.

7.2.3 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, zu Pflanzgeboten sowie zur zeitlichen Begrenzung von Fällungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten, Neupflanzung von Obstbäumen in den Bebauungsplan eingeflossen.

7.2.4 Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt (FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH, 27.05.2024).

„Für die Realisierung des Vorhabens werden im Wesentlichen Betriebsflächen der Firma Mehrer sowie eine benachbarte Pferdeweide mit altem Obstbaumbestand beansprucht. Dies könnte Auswirkungen auf potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Arten zur Folge haben. Dabei sind als möglicherweise vom Vorhaben betroffene Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu nennen.

Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für die beiden genannten Artengruppen empfohlen. Für alle sonstigen Artengruppen sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Da der gesamte Baumbestand vor Beginn der Untersuchungen bereits gerodet wurde, wird empfohlen zu prüfen, ob die Beurteilung der Eingriffssituation im Sinne einer Worstcase-Betrachtung zu erfolgen hat.

Eine Natura 2000-Vorprüfung ist nicht erforderlich.“

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind wie folgt zusammenzufassen (FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH, 22.10.2024):

„Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/ Geislinger Straße“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

In einem ersten Planungsschritt soll die Produktionsflächen der Firma Mehrer nach Nordwesten hin erweitert werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppen der Fledermäuse und Vögel müssen die notwendigen Abrissarbeiten von Gebäuden sowie anstehende Fällarbeiten von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Die zeitliche Beschränkung ist auch bei zukünftigen Eingriffen dieser Art zu beachten.

Eine Überbauung des Gehöftes im Nordwesten des Plangebietes ist erst in einigen Jahren vorgesehen. Zur Klärung einer Quartiernutzung sind vor dem Abriss der Gebäude weitere Untersuchungen (Ein-/Ausflugbeobachtung in der Aktivitätsphase vor dem Abriss, Gebäudebegehung) erforderlich. Zudem sollen zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Fledermäuse sieben Fledermauskästen im Nahbereich des Vorhabens aufgehängt werden. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle der Haussperlinge populationsstützende Maßnahmen, wie das Anbringen von drei Kolonienistkästen für Haussperlinge an das bestehende Gebäude der Firma Mehrer, durchgeführt werden (CEF 1). Aus gleichem Grunde sind für höhlenbrütende Vogelarten zehn Nistkästen an die bestehenden Bäume im nahen Umfeld des Vorhabens anzubringen (CEF 2).

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.“

7.2.5 Starkregen

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, erste Ergebnisse liegen bereits als Vorabzug vor. Überschwemmungen durch Starkregenereignisse sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten v. a. im südlichen Teilbereich und hier in den Hofinnenbereichen der Bestandsbebauungen zu erwarten. Ebenso ist im mittleren Plangebietsbereich eine leichte Senke vorhanden. Nach ersten Erkenntnissen können die vorrangig südlichen inneren Plangebietsflächen bei einem extremen Niederschlagsereignis bis zu einer Überflutungstiefe zwischen ca. 10 bis 50 cm betroffen sein. Die umliegenden Straßenflächen der Rosenfelder Straße sowie Talstraße sind ebenfalls betroffen.

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.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung eine Stromleitung der Stadtwerke Balingen.

Es handelt sich hierbei um oberirdische Stromleitungen und Strommasten. Im Zuge der Umsetzungsplanung müssen diese Leitungen entsprechend abgebaut und verlegt werden.

Vor Baubeginn ist mit den Stadtwerken Balingen Rücksprache zu halten.

9 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits überbaut und durch den umliegenden Straßenverkehr vorbelastet.

Die ortsansässige Firma im Plangebiet ist eine Maschinenfabrik, die sich auf die Herstellung von Kompressoren spezialisiert hat. Die Fertigung der Kompressoren findet ausschließlich in den Betriebsgebäuden statt. Die geplante Halle wird zur Erweiterung der Produktions- und Lagerflächen benötigt. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Herstellung von Flächen für die Lagerung von Großanlagen (Bereitstellung von Großanlagen) und eines Bereiches für die witterungsunabhängige Lkw-Abfertigung (Verpackung, Endabnahme und Warenausgang Indoor).

Etwa 160 Personen sind im Betrieb beschäftigt, davon ca. 70 in der Produktion. Die Regelarbeitszeit in der Fertigung beginnt um 5 Uhr und endet 22 Uhr (2-Schicht-Betrieb und Gleitzeit). In Ausnahmefällen wird in der Fertigung bis 24 Uhr gearbeitet. In den Bereichen Verwaltung und Montage umfasst die Regelarbeitszeit (Gleitzeit) den Zeitraum 6 Uhr bis 19 Uhr.

Anlage 4 zur Satzung "Rosenfelder Straße/Geislinger Straße"

Der Warenein- und -ausgang erfolgt per Lkw (Lkw und Lieferwagen), wobei die Anlieferung am Betriebshof an der Ostseite des bestehenden Verwaltungs- und Produktionsgebäudes abgefertigt wird. Der Warenausgang befindet sich an der Westseite der geplanten Produktionshalle und wird über die Rosenfelder Straße erschlossen. Die Lkw-Abfertigung (Warenein- und -ausgang) erfolgt ausschließlich im Zeitbereich tags zwischen 7 Uhr und 17 Uhr.

Den Mitarbeitern sollen auf dem Betriebsgelände zwei Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, wovon der Erste von der Rosenfelder Straße und der Zweite von der Geislinger Straße erschlossen werden soll. Zudem werden an der Geislinger Straße Besucherstellplätze vorgesehen. Weitere Mitarbeiterstellplätze sind als Längsparker entlang der Rosenfelder Straße vorgesehen.

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 Juni 2024 vor.

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten sind keine relevanten Lärmeinwirkungen durch andere Gewerbebetriebe und keine Aufsummierung der Lärmeinwirkungen mit sonstigen gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet zu erwarten.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Lärmeinwirkungen des bestehenden gewerblich genutzten Plangebietes mit dessen geplanten Erweiterungen auf die benachbarte Wohn- und Mischgebietsbebauung untersucht. Schalltechnisch von Bedeutung sind die Lärmeinwirkungen durch das betriebliche Verkehrsaufkommen (Parkplätze, Lkw-Anlieferung) sowie der Kälte- und Lüftungsanlagen. Von den Betriebsgebäuden selbst sind keine relevante Schallabstrahlungen zu erwarten.

Die Lärmeinwirkungen durch die Schallabstrahlung der Betriebshöfe und der Mitarbeiter-Parkierungen sowie der Kälte- und Lüftungsanlagen liefern im Zeitbereich tags Pegelwerte, die den jeweiligen Immissionsrichtwert an den nächstgelegenen bestehenden und geplanten Gebäuden überaus deutlich unterschreiten. Auch im Zeitbereich nachts sind von den betrieblichen Tätigkeiten (Betrieb Kälteanlage, Abluftanlagen, Verkehrsaufkommen Mitarbeiter) keine Richtwertüberschreitungen zu verzeichnen. Überschreitungen der Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen tags und nachts sind bei den bestehenden und vorgesehenen Tätigkeiten und den vorhandenen Abständen der Bezugspunkte zu den Lärmquellen nicht zu befürchten.

Im Ergebnis der Schalluntersuchung, sind keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm [1] an den benachbarten Wohngebäuden durch die betrieblichen Tätigkeiten der Firma zu erwarten.

Die für den Zeitbereich nachts ermittelten Beurteilungspegel sind auch auf eine verlängerte Arbeitszeit in der Fertigung übertragbar, da sie das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten und den Lärmanteil der Abluftanlage der Fertigung enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen bei ausnahmsweisen Tätigkeiten im Zeitbereich nachts Fenster und Tore zu schließen sind.

Die Verkehrskennzahlen der relevanten Straßen für die Lärmemissionsprognose wurden auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Rosenfelder Straße/ Fischerstraße und der Verkehrsanalyse 2015 zum Lärmaktionsplan bestimmt.

Das Verkehrsaufkommen der Straßen lässt an deren Randbebauung in den Zeitbereichen tags und nachts keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] an Gewerbegebiete erwarten.

Es wird maximal ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) erreicht. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (VwV TB) vom 12.12.2022 ist der Nachweis zu erbringen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher ist als 66 dB(A). der Nachweis ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -, Ausgabe 2018, zu führen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes ein geringerer als der angegebene maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der angestrebten Entwicklung der ortsansässigen Firma, wenn neben der zu erfüllenden Anforderung an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an der geplanten Bebauung folgende Maßnahmen beachtet und umgesetzt werden:

- der Parkplatz an der Rosenfelder Straße der Nachtschicht zugeteilt wird,
- bei etwaigen Arbeiten im Zeitbereich nachts die Fenster und Tore geschlossen werden.

10 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist über die Geislinger Straße, Rosenfelder Straße und Talstraße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Geislinger Straße mündet Richtung Norden in die Landesstraße L415.

Über das Flst. 3242/2 existiert eine fußläufige Wegeverbindung von der Rosenfelder Straße über die Geislinger Straße hinein ins Baugebiet Urtelen.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 330 Balingen - Rosenfeld - Oberndorf (Neckar) an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 10 min erreichbar.

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 ein Mischwassersystem 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. Ein künftiges Trennsystem ist bei späteren umfangreicheren Neubauten 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 und abzuleiten ist. Ist aufgrund des Bestandes kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden, ist zumindest ein Trennsystem bis zur Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal vorzusehen.

In Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ erlaubnispflichtig. Das wasserrechtliche Verfahren für die Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerungskonzept) für das Plangebiet ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Bebauungsplan ist die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt.

11 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

11.1 Städtebauliche Konzeption

Die Fa. Josef Mehrer GmbH & Co KG besteht momentan aus dem Gebäudekomplex der vorhandenen Verwaltungseinheit mit einer Gebäudehöhe von ca. 13,5 m sowie Produktions- und Lagerhallen, welche sich überwiegend auf dem Flurstück 3275 befinden. Erschlossen wird das Firmenareal über die Rosenfelder Straße und Talstraße. Die zugehörigen Parkierungsflächen für Mitarbeiter und Anlieferverkehr befinden sich überwiegend auf Flurstück 3275 und 3275/2.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes um eine Produktions- und Montagehalle mit einer Grundfläche von rund 2.600 m², direkt entlang der Rosenfelder Straße sowie für die künftige Fortentwicklung des Betriebes weitere Entwicklungsflächen (Verwaltungsgebäude) entlang der Geislinger Straße zu ermöglichen. Der bestehende Parkplatz bzw. die Parkierung werden insgesamt neu geordnet. Es sind hierbei mehrere Parkierungsanlagen jeweils mit einer gebündelten Zu- und Abfahrt vorgesehen; an der Geislinger Straße, nordwestlich an der Rosenfelder Straße sowie an der Talstraße (noch Standort eines Wohngebäudes). Weitere Parkierungen sind längs entlang der Rosenfelder Straße vorgesehen sowie Stellplätze neben dem geplanten Verwaltungsgebäude entlang der Geislinger Straße. Die Anlieferungen der bestehenden Gebäude entlang der Talstraße bleiben

weiterhin bestehen. Die Anlieferung der geplanten Produktions- und Montagehalle erfolgt nordwestlich von der Rosenfelder Straße aus.

Das Plangebiet wird über flächenanteilig begrünte Vorzonen sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen eingegrünt.

11.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, werden ein Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für den Geltungsbereich westlich Mischbauflächen sowie östlich Gewerbebauflächen dar. Die bereits im rechtsgültigen FNP dargestellten Gewerbebauflächen werden im Bebauungsplan als Gewerbeflächen gesichert. Die dargestellte südliche kleine Mischbaufläche im Kreuzungsbereich Talstraße (Flst. 3275/1) wird ebenfalls in die Gewerbeflächen mit einbezogen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Betriebes und soll künftig als Parkierungsfläche genutzt werden. Entsprechend den städtebaulichen Zielen und in Fortführung der im FNP dargestellten Gewerbebauflächen weiter nördlich entlang der Geislinger Straße, wird der Teilbereich, der im FNP als Mischbaufläche dargestellten ist, ebenfalls als Gewerbefläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB für einen Teilbereich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird entsprechend berichtigt.

Gewerbegebiet

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dies sichert die bereits gewerblichen Nutzungen am Standort sowie deren Erweiterungs- und somit Zukunftsmöglichkeiten in zentraler Lage.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs.2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig.

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt anhand der Einzelhandelskonzeption Balingens. 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. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll einer Schwächung der Balingen Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel soll nach den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen (Plansätze 2.4.3.2 Z (7) und Z (8) des Regionalplans) in allenfalls wenigen Gewerbegebieten zugelassen werden. Die gewollte Schwerpunktbildung am vorliegenden Standort für Betriebe der Produktion, und des Handwerks bedingen den Ausschluss auch für Betriebe des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels. **Ausnahme** sind der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche zulässig. Der **Fabrikverkauf** darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100m² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden, um nicht in Konkurrenz mit dem angrenzenden Versorgungsbereich zu treten.

Das Gewerbegebiet soll überwiegend Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zur Verfügung stellen. Da Sportflächen oft auch raumgreifende Nutzungen darstellen können sind die allgemein zulässigen Anlagen für **sportliche Zwecke** nur **ausnahme**weise zulässig.

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. 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 nur 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 (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehrn, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird für den südlichen Teilbereich des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient als Puffer zu den angrenzenden Wohnbebauungen. Um Konflikte künftig zu vermeiden, werden daher in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt anhand der Einzelhandelskonzeption Balingens. 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. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll einer Schwächung der Balingen Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel soll nach den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen (Plansätze 2.4.3.2 Z (7) und Z (8) des Regionalplans) in allenfalls wenigen Gewerbegebieten zugelassen werden. Die gewollte Schwerpunktbildung am vorliegenden Standort für Betriebe der Produktion, und des Handwerks bedingen den Ausschluss auch für Betriebe des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels. **Ausnahme** sind der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche zulässig. Der **Fabrikverkauf** darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100m² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden, um nicht in Konkurrenz mit dem angrenzenden Versorgungsbereich zu treten.

Das Gewerbegebiet soll überwiegend Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zur Verfügung stellen. Da Sportflächen oft auch raumgreifende Nutzungen darstellen können sind die allgemein zulässigen Anlagen für **sportliche Zwecke** nur **ausnahme**weise zulässig.

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. 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 nur 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 (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehrn, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung großflächigere, gewerbliche Nutzungen in Fortführung der bereits bestehenden Gewerbenutzungen am Standort zu ermöglichen. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich zum einen an den bestehenden Gebäuden des ortsansässigen Betriebes und dessen geplanter Erweiterung sowie zum anderen am bestehenden Gelände und der vorhandenen Erschließungsstraßen. Davon darf individuell nach oben abgewichen werden. 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 ein.

Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse (im GEe)

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

Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes entsprechen der gewünschten innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Maßstäblichkeit der bereits bestehenden sowie angrenzenden städtebaulichen Räume.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen im GEe sichern den vorhandenen Bestand. Ebenfalls wird für diesen Teilbereich eine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Kreuzungsbereich Geislinger Straße/Talstraße fügen sich die Gebäude somit weiterhin maßvoll in die umgebene kleinteiligere Bestandsbebauung ein. Im GE wird eine Gebäudehöhe bis max. 12,5 m festgesetzt. Dies sichert den bereits vorhandenen Bestand, welcher durchschnittlich zwischen 7,0 m bis 9,0 m hoch ist, sowie die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption. Eine künftige Fort- und Weiterentwicklung des Betriebes am Standort wird ermöglicht. Adäquate Nachverdichtungsmöglichkeiten werden geschaffen. In Fortführung der geplanten Gebäudehöhen bis max. 12,6 m im gegenüberliegenden Baugebiet Urtelen wird beidseits der Geislinger Straße in Fortführung der Planungen im Baugebiet Urtelen ein einheitlicher Straßenraum geschaffen. Im westlichen Teilbereich im GE ist eine Gebäudehöhe bis 15,8 m möglich. Städtebaulich ist in diesem Bereich gegenüber der Zufahrt in das neue Baugebiet Urtelen ein kleiner Hochpunkt vorgesehen, in dem künftig die Verwaltung untergebracht werden soll. Der bestehende Verwaltungsbau entlang der Rosenfelder Straße hat Bestandsschutz.

Aufgrund der Flexibilität in der gewerblichen Nutzung werden keine Geschossigkeiten festgesetzt.

Zusammen mit der überbaubaren Fläche fügt sich die mögliche neue Bebauung somit in Höhe und Kubatur in seine städtebauliche Umgebung ein, eine maßvolle Nachverdichtung wird geschaffen. Es wird eine maximale Gebäudehöhe GH_{max} (max. Gebäudehöhe inkl. Attika) festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (im GEe) bzw. angemessene Gebäude mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Im Bebauungsplan werden keine Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung einer GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Konzeption das Plangebiet.

In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und in Teilen der Zahl der Vollgeschosse wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte gewerbliche Nachverdichtung in Innenstadtlage gewährleistet. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei.

11.4 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich zum einen am Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Konzeption. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer umliegenden Gemengelage mit Mischgebietscharakter und abschnittsweise höherem Wohnanteil. Um die Attraktivität der teilweise heutige beengten Stra-

ßenräume künftig zu steigern und auch ein Mehr an Grün das Siedlungsgefüge zu bringen sind künftige Gebäude im südlichen Teilbereich entlang der Talstraße von den Verkehrsflächen zurück zu setzen. Die bereits bestehenden Gebäude haben insoweit Bestandsschutz, als der Bestandsschutz dazu berechtigt, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung der Anlage notwendigen Maßnahmen durchzuführen, soweit die Identität und Nutzungsweise der Anlage gewahrt bleibt.

Im Plangebiet ist die Bauweise entsprechend der städtebaulichen Konzeption als offene Bauweise sowie als abweichende Bauweise festgelegt. Dies entspricht zum Einen dem Charakter der angrenzenden, bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen und zum Anderen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die vorhandene Charakteristik des Straßenraums der Talstraße wird erhalten. Über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in Form der offenen Bauweise, sind Gebäude bis 200m Länge realisierbar und ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Gebäudeerweiterungen.

11.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur räumlichen Steuerung von mit Nebenanlagen (als Gebäude) und Garagen belegten Flächen sind diese aufgrund der großzügig gefassten überbaubaren Fläche im GE und GEE außerhalb dieser ausgeschlossen. Damit werden Garagenbauten direkt entlang der öffentlichen Straßenräume vermieden. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zu den Nebenanlagen wird ein einheitliches und qualitativvolles Gesamterscheinungsbild entlang des öffentlichen Straßenraumes gesichert.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplatzanlagen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption innerhalb des Plangebietes gebündelt.

Müll- sowie notwendige Fahrradabstellanlagen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies ermöglicht eine adäquate und flexible Nutzung des Grundstückes v.a. im Hinblick auf ebenerdig zugängliche Fahrradabstellanlagen.

11.6 Verkehrsflächen

Im Nordwesten wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser vernetzt und verbindet das neue Baugebiet Urtelen mit den nördlich davon befindlichen Siedlungsbereich.

11.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Festsetzung sichert die bereits vorhandene Trafostation.

11.8 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 Maßnahmen zum Artenschutz dienen der Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (siehe auch unter Ziff. 7.2.4 Artenschutz).

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.

11.9 Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten 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.

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 auf Privatgrundstücken dient der grünordnerischen Gliederung des Straßenraumes und mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Stellplatzbegrünung

Auf Parkierungsflächen mit mehr als 3 oberirdischen Stellplätzen ist je angefangene 6 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. Die Bäume sind entsprechend mit Pflanzbeeten sowie ausreichend durchwurzelbarem Raum herzustellen.

flächiges Pflanzgebot Pfg

Das flächige Pflanzgebot dient der randlichen Gebietseingrünung und mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Es sichert zusammen mit den Baumneupflanzungen eine Mindestdurchgrünung entlang der Verkehrsflächen. Es trägt zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes gegenüber des neuen Baugebietes Urteilen bei. Bereits vorhandene Grünflächen entlang der Geislinger Straße werden gesichert.

Fassadenbegrünung

Zur Minderung des Eingriffes in das Orts-/ Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden getroffen. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

12 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.

Die **Dachformen** und **Dachneigungen** sind innerhalb des Plangebietes als Flachdach bis 5° Dachneigung festgesetzt. Ausnahmsweise sind andere Dachformen bis 38° Dachneigung zulässig, wenn

Anlage 4 zur Satzung "Rosenfelder Straße/Geislinger Straße"

die Gebäudetiefe kleiner/ gleich 15,0 m beträgt. Dies sichert bereits bestehende kleinteiligere Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes und entspricht auch der umliegend vorzufinden Dach- und Gebäudeformen. Grundsätzlich sind jedoch aus städtebaulich, klimaschützenden und ökologischen Belangen Flachdächer mit entsprechender Begrünung auszuführen. Entlang der Geislinger Straße entstehen zudem mit dem neuen Baugebiet Urtelen weitere Flachdachbebauungen. Ebenfalls existiert diese Dachform bereits für gewerbliche Gebäude in der Umgebung.

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 geschlossene Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur ausnahmsweise im GE in Form von transparenten Zäunen zulässig, um etwaigen Sicherheitsanforderungen betrieblicher Abläufe Rechnung tragen zu können. Die Festsetzungen zu Einfriedungen sichern somit ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes des Baugebietes.

Die Festsetzung zu **Stützmauern** dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Straßenraumgestaltung. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

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