



Balingen

AMT FÜR BAU- UND PLANUNGSRECHT

Balingen, 02.03.2026

Begründung

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Keplerstraße / Etzelbach“



ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele	3
3	Bebauungsplanverfahren	5
4	Raumordnungsplan Hochwasserschutz	5
5	Regionalplan	6
6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	7
7	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen	7
8	Belange des Umweltschutzes	8
8.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	8
8.2	Ermittlung der Planauswirkung	8
8.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	11
8.5	Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz	11
9	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet	12
9.1	Straßenlärm	12
9.2	Gewerbelärm Stadthalle	12
10	Nachrichtliche Übernahmen	13
10.1	Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich	13
10.2	Anbauverbot und Beschränkungen	13
10.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	14
11	Starkregen	14
12	Erschließung des Bebauungsplangebietes	14
13	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	15
13.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption	15
13.2	Art der baulichen Nutzung	16
13.3	Maß der baulichen Nutzung	16
13.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	17
13.5	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter an Abholtagen	17
13.6	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	18
13.7	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	18
13.8	Flächen für Versorgungsanlagen	18
13.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	18
13.10	Grünflächen	19
13.11	Flächen für Aufschüttungen	19
13.12	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	19
13.13	Pflanzgebote	20
14	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	21

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Plangebiet befindet sich in Balingen und wird begrenzt durch die Keplerstraße im Westen, den Etzelbach im Norden, die Bundesstraße B 27 im Osten sowie das bebaute Grundstück, Flst.Nr. 1093 mit der Gartenerweiterung Flurstück 1093/3 im Süden.

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flurstück-Nrn. 1094/3, 1094/5, 1095/1, 1098, 1099/1 sowie 1099/4.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 6.327 m².

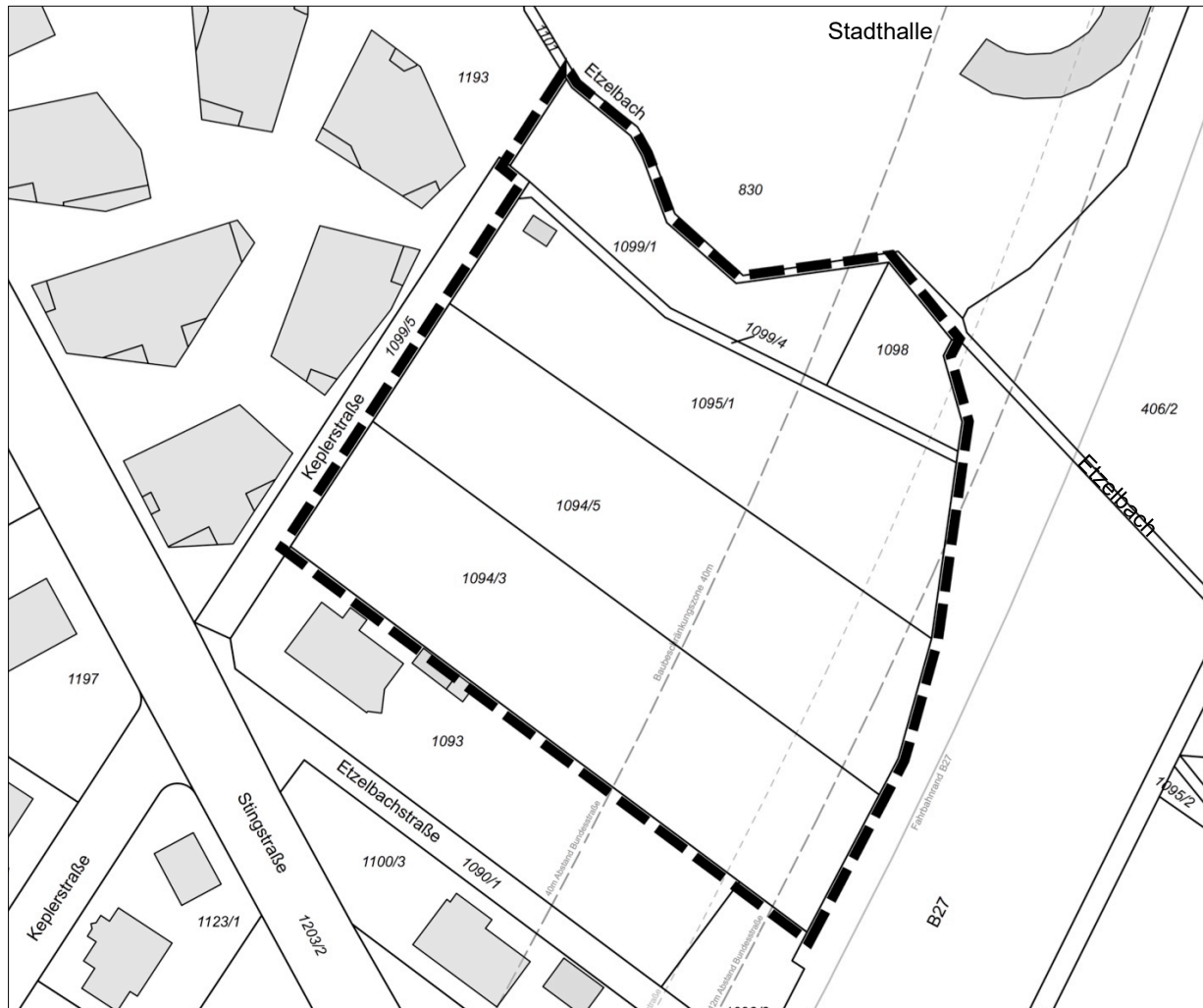


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele

Auslöser für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist der Wunsch des Eigentümers, auf den Flurstücken 1094/3, 1094/5 und 1095/1 in der Keplerstraße eine Nachverdichtung der Wohnnutzungen vorzunehmen. Die Planungsabsicht wurde dem Gemeinderat in dessen Sitzung im Februar 2023 vorgestellt.

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen hat bereits ein Konzept für eine Bebauung des Areals vorgelegt. Vorgesehen ist die Errichtung einer Wohnbebauung bestehend aus einem freistehenden Mehrfamilienhaus sowie einem L-förmig angeordneten Mehrfamilienhaus. Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Qualität ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies gilt insbesondere mit Blick auf eine angemessene Wohnnutzung, eine verträgliche bauliche Dichte sowie Geschossigkeit. Über das Bebauungsplanverfahren verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, in integrierter Lage

eine geordnete Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die innenstadtnahe Lage ist das Plangebiet bestens für eine Nachverdichtung geeignet.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß durch Stärkung der Innenentwicklung zu reduzieren. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielvorstellungen und um dem heutigen Gebietscharakter Rechnung tragen zu, soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Zur Deckung des unmittelbar anstehenden sowie des mittelfristigen Bedarfs an Wohnflächen ist die Neuordnung in integrierter Lage somit zwingend erforderlich und gewünscht. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung soll dabei angemessen entsprochen und die Entwicklung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur auf den Flurstücken 1094/3, 1094/5 und 1095/1 angestoßen werden.

Das Areal zwischen Keplerstraße und B 27 soll im Wege der Innenentwicklung und Nachverdichtung bebaut werden.

Topographisch fällt das Gelände von Süd nach Nord ab. Im Osten grenzt die B 27 an das Plangebiet an. Im südlichen Anschluss befindet sich Bestandsbebauung (Keplerstraße 9, Flst. Nr. 1093).

Auf den Flurstücken 1094/3, 1094/5, 1095/1 und 1099/4 liegt aktuell eine Wiese, und auf den nördlichen Flurstücken 1098 und 1099/1 ein signifikanter Baumbestand, der erhalten bleiben soll. In der näheren Umgebung gibt es vor allem Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäuser. Nördlich des Etzelbachs auf dem Flurstück 830 liegt außerdem die Stadthalle.

Der Etzelbach selbst wird verdolt unter der B 27 durchgeführt und verläuft in einer mehrere Meter tiefen Einschnittslage. Aufgrund der Topografie ist nicht mit Hochwassergefahren zu rechnen. Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg stellt keine Überflutungsbereiche im Plangebiet dar.

Westlich schließt die Keplerstraße und das Quartier „Stingstraße / Etzelbach“ mit insgesamt 9 Stadthäusern mit polygonalen Grundrissen, einer jeweils 3-geschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage mit 2 Ebenen an. Die Bebauung dieses Areals ging auf einen Realisierungswettbewerb zurück. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2018 zum Abschluss gebracht.

Das vorliegende Plangebiet zwischen Keplerstraße und B 27 war im Jahr 2014 zunächst Teil des Aufstellungsbeschlusses „Stingstraße / Etzelbach“. Im Laufe des Verfahrens wurde beschlossen, dass das Verfahren für den Bereich zwischen Keplerstraße und Bundesstraße B 27 erst bei Vorliegen konkreter Bauabsichten weitergeführt werden soll.

Über die Stingstraße und Charlottenstraße ist das Plangebiet an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden. Hinzu kommt die sehr zentrale Lage mit wenigen Gehminuten bis zur Stadthalle und der Fußgängerzone. Grundsätzlich lässt es sich von einem sehr gut integrierten Standort sprechen, der im Verhältnis zu seiner Anbindung untergenutzt ist und grundsätzlich erhebliche Potenziale für eine Innenentwicklung bietet.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsplanung erfolgte eine Untersuchung zur räumlichen Anordnung der vorgesehenen Bebauung in Bezug auf die bestehende Nachbarschaft sowie das Maß der baulichen Nutzung. Dabei wurden die Entwicklungspotenziale des Gesamtquartiers im Kontext der innerörtlichen Lage mit dem Ziel einer geordneten Nachverdichtung berücksichtigt. Ein entsprechender städtebaulicher Entwurf liegt vor.

Über den Bebauungsplan sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie gestalterischen Festsetzungen für die zukünftige Nutzung des Plangebietes festgelegt werden. Dabei sollen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der im Planungsgebiet enthaltenen Grundstücke in einem definierten baurechtlichen Rahmen abgesichert werden.

Über Pflanzgebote sowie grünordnerische Maßnahmen sollen die Grünflächen soweit möglich langfristig gesichert werden. Hierbei soll über den Bebauungsplan das zukünftig mögliche Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulich-freiräumlichen Zusammenhang einfügt.

Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der Gebäudestruktur aus der Umgebung bei. Somit können zeitgemäße und attraktive Bedingungen für dringend benötigte Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage geschaffen werden. Das Quartier erfährt eine nachhaltige Aufwertung.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a 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 Nachverdichtungen (Wohnraum) 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 weniger als 20.000 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13 a 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 § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden darf und § 4 c 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 § 13 a 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 Raumordnungsplan Hochwasserschutz

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 befinden sich die südlichen Uferflächen des Etzelbachs. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nicht im direktem Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko (HQ_{extrem} , HQ_{100}) besteht für diese Teilflächen nicht.

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).

Bei der Planung werden folgende Maßnahmen integriert:

- es sind flächige Pflanzgebotsflächen sowie Dachbegrünungen bei Flachdächern festgesetzt,
- die EFH der geplanten Gebäude liegt über dem bestehenden Gelände
- die Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen
- das unbelastete Regenwasser ist soweit möglich getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken 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.

5 Regionalplan

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

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiet aus.

Nach Regionalplan grenzen im Norden der Etzelbach sowie im Osten die B 27 als bestehende „Straße für den überregionalen Verkehr (N)“ an. Südlich und westlich des Plangebiets grenzen weitere bestehende Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiet an. Der „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG)(Zentralörtlicher Versorgungskern)(PS 2.4.3.2)“ befindet sich in der näheren Umgebung (Innenstadt Balingen) und dient als zentraler Versorgungsbereich für die Stadt Balingen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Geltungsbereich in rot als Viereck)

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen von 2001 stellt für den Geltungsbereich entlang der Keplerstraße Wohnbauflächen (W) dar und im Norden entlang des Etzelbachs Grünflächen, die auch so erhalten werden.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB vollständig aus dem FNP entwickelt, da die nördlichen Grünflächen zwar im Geltungsbereich liegen aber als solche erhalten werden. Es ist somit keine Anpassung des FNP notwendig.

Die geplanten Nutzungen lassen keine städtebaulichen Spannungen zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Umgebung erkennen, da der Flächennutzungsplan hier ebenfalls Wohnbauflächen darstellt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand sowie den städtebaulichen Zielen der Stadt Balingen.

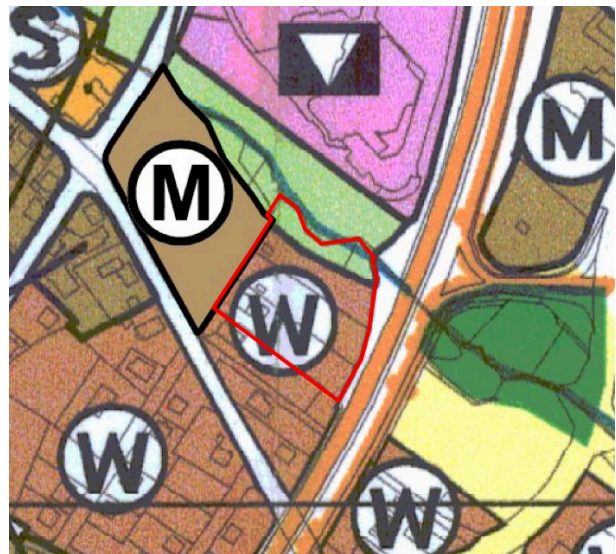


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP (Geltungsbereich in rot markiert)

7 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.

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

Im Nordwesten schließt der Bebauungsplan „Stingstraße - Etzelbach“, rechtskräftig seit 2018, direkt an den Geltungsbereich an. Dieser setzt für die Keplerstraße einen verkehrsberuhigten Bereich, sowie ein Urbanes Gebiet mit dreistöckigen Geschossbauten mit Flachdach+Staffeldach fest.

Für die Flurstücke 1098, 1099/1, 1099/4 und 1095/1 gilt der Bebauungsplan „Baulinienfeststellung zwischen Hirschberg- und Stingstrasse“ aus dem Jahr 1961. Die Bestandsbebauung wurde mittlerweile abgerissen. Der Baumbestand wurde gefällt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035+ (ISEK)

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

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

Im ISEK wird die Planfläche als „Bereich für Quartiersentwicklung“ mit definierten Raumkanten zur Bundesstraße, zum Etzelbach und zur Keplerstraße hin dargestellt. Auch wird das zu erhaltende „Gehölzband“ des Etzelbachs dargestellt sowie der „Bezug zur Erholungslandschaft“ zwischen „Bereich für Quartierentwicklung“ und „Gehölzband“.

Außerdem ist für die Fläche des Geltungsbereichs als Projekt e.3 „Wohnbebauung Stingstraße II (Etzelbachstraße)“ folgendes Ziel formuliert:

„Prüfung einer langfristigen baulichen Erweiterung des Wohnquartiers in Richtung Osten in Abstimmung mit den Eigentümern; Erarbeitung einer zukunftsfähigen Konzeption mit höherer Dichte im Rahmen eines Wettbewerbs; Schöpfung der Qualität durch Lage am Naturraum Etzelbach; Erstellung Bebauungsplan (in Abstimmung mit Zukunftsprojekt 10)“

Die mit diesem Bebauungsplan geplante Bebauung setzt dieses Ziel des Projekts e.3 des ISEK um.

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 auszu-schließen.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a 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. 7 b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

8.2 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 in innerörtlicher Lage in Balingen im Kernort. Derzeit befindet sich auf der Fläche Wiese sowie gewässerbegleitende Gehölze entlang des nördlich verlaufenden Etzelbachs. Die Planung tangiert die Gehölze aber nicht, sie werden erhalten. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Nachfolgend wird ein Gesamtüberblick über die derzeitige Umweltsituation im Plangebiet gegeben.

Boden/ Fläche	
Bestand	Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage ALK vom Landesamt für Geologie vor.

	<p>Gemäß der Arbeitshilfe Bodenschutz 24, LUBW, werden die bisher unversiegelten Flächen der Wertstufe 1-2 (geringe-mittlere Wertigkeit) zugeordnet, da es sich teilweise um wenig gestörte Böden handelt (u.a. Obstbaumwiese). Dies betrifft ca. 59% der Fläche.</p> <p>Auf den ehemals überbauten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen erloschen. Daher werden sie der Wertstufe 0 (keine Wertigkeit) zugeordnet. Dies betrifft ca. 31% des Gebiets.</p>
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	<p>Durch Versiegelung und Überbauung gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ inkl. Überschreitungen können ca. 45% des Plangebiets überbaut werden. Die vorliegenden Böden im Siedlungsbereich sind anthropogen beeinflusst, und es ist nicht von seltenen Böden mit besonders hohen Bodenfunktionen auszugehen.</p> <p>Durch die geplante Baumaßnahmen werden die betroffenen wenig gestörten Bodenflächen zwar dauerhaft und nachteilig in Anspruch genommen, aber aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der relativ geringen Wertigkeit & Flächengröße in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß den Hinweisen zum Bodenschutz im Textteil ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Plangebiet auszugehen.</p>
Wasser	
Bestand	<p>Die hydrogeologische Einheit wird von Mittel- und Unterjura (GWG) gebildet und ist von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Im Norden grenzt der Etzelbach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, an.</p> <p>Das Gebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht innerhalb einer Überflutungsfläche, jedoch liegt der Bereich in einer möglichen Fortschreibung/Änderung (Meldungsnummer 16203).</p>
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Auf den versiegelten Flächen fällt vermehrt Niederschlagswasser an, das nicht versickern kann. Maßnahmen zur Dachbegrünung, Pflanzgeboten und -bindungen sowie Überdeckung von Tiefgaragen mindern die Auswirkungen durch Retentionswirkungen. Zum Etzelbach wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich eingehalten. Negative Auswirkungen auf die Gewässerstruktur ergeben sich somit nicht. Mit erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.
Klima/ Luft	
Bestand	Auf den Freiflächen kann potenziell Kaltluft gebildet werden, die siedlungsrelevante Bedeutung ist jedoch gering. Die Bäume und Gehölze besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Der Etzelbach wirkt als Luftleitbahn. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsimmissionen der angrenzenden B 27.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .

Bewertung Planung	Durch die Planung ist kleinflächig mit dem Verlust von Freiflächen zu rechnen. Dadurch können sich Veränderungen auf das lokale Kleinklima ergeben. Die Auswirkungen können mittels Dachbegrünung, Pflanzgeboten und Pflanzbindungen minimiert werden, so dass keine erheblichen Wirkungen verbleiben.
Landschaftsbild/ Erholung	
Bestand	Es handelt sich um eine private Gartenfläche ohne Erholungsnutzung über diese hinweg. Aufgrund der vorhandenen Eingrünung und Topografie bestehen keine relevanten Sichtbeziehungen.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen . Die geplante Nachverdichtung fügt sich städtebaulich maßvoll in die bestehende Bebauung ein.
Arten/ Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	<p>Die Biotoptypen im Plangebiet sind überwiegend von mittlerer Wertigkeit (Wiese, Gehölze, einzelne Bäume). Einige wenige überbaute Flächen sind von geringer Wertigkeit. Hinsichtlich des Schutzgutes Tierarten ergibt sich, dass im Bebauungsplangebiet für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse Habitatpotenzial hat und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (STAUSS & TURNI GUTACHTER-BÜRO FÜR FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN, 26.06.2024).</p> <p>Im Plangebiet wurden sieben Fledermausarten nachgewiesen (Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Mückenfledermaus). Das Jagdgebiet konzentrierte sich dabei auf den nördlichen Bereich (zusammenhängender Gehölzsaum) am Etzelbach. Hinweise auf Quartiere im Plangebiet liegen nicht vor.</p> <p>Insgesamt wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, darunter sind 2 Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz (Haussperling und Star).</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Biotopverbundräumen und Wildwegeplänen. Die biologische Vielfalt ist als gering einzuschätzen.</p>
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung .
Bewertung Planung	Der hochwertige Gewässerrandstreifen im nördlichen Bereich wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Für Fledermäuse und Vögel kann unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Mensch/ Gesundheit	
Bestand	Vorbelastungen bestehen hinsichtlich des Verkehrslärms im Bereich an der B 27 und der Stingstraße. Das Schalltechnische Gutachten (ISIS INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ, 2022) kommt zum Ergebnis, dass im Bestand die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an allen Bezugspunkten tags und nachts überschritten werden.

Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch / Gesundheit ist das Gebiet von besonderer Bedeutung .
Bewertung Planung	Es sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen .
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Denkmalgeschützte Kulturgüter nach § 2 DSchG, Bodendenkmale und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung Planung	Die Planung führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

8.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele und soll negative Auswirkungen vermeiden, bzw. so gering wie möglich halten. Diese Ziele sind als Festsetzungen oder Hinweise u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe), zur Verwendung waserdurchlässiger Beläge, Pflanzgeboten oder zur zeitlichen Begrenzung von Rodungs- und Abrissarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

8.5 Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Keplerstraße“ ist zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Planung der besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG abzuarbeiten. Die Naturschutzgesetzgebung verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ableiten.

Vom Büro STAUSS & TURNI wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Stand: 26.06.2024). In dieser heißt es:

„Eine Inspektion des Holzschuppens am Etzelbach sowie der Obstbäume im Plangebiet ergab keinen Hinweis auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Einzelne abgängige Obstbäume wiesen keine für Fledermäuse nutzbare Strukturen auf. Aus den Ausflugbeobachtungen und anschließenden Detektorbegehungen ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf eine Quartiernutzung im Plangebiet.“

„Zur Vermeidung der unbeabsichtigten Verletzung oder Tötung von Individuen müssen für Rodungs- und Abrissarbeiten geeignete Abrisszeiten beachtet werden. Diese sind von Anfang November bis Ende Februar.“

„Die Störung einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) oder eines Winterquartiers durch baubedingten Lärm und Erschütterungen oder durch Licht ist nicht zu erwarten, da im Planbereich keine entsprechenden Quartiere vorhanden sind.“

„Die Jagdaktivität im Untersuchungsgebiet war insgesamt mittel und konzentrierte sich auf den Gehölzsaum am Etzelbach sowie auf den Obstbaumbestand. Bei einem allgemein zu beobachtenden Insektensterben ist jede insektenreiche Nahrungsfläche von Bedeutung. Wenngleich nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat gesprochen werden kann, weil die Flächengröße zu gering ist, so sollte der Nahrungsflächenverlust nach Möglichkeit mittelfristig ausgeglichen werden. Dies könnte beispielsweise im

Zuge der Biotopverbundplanung durch Anpflanzung einzelner Obstbäume oder/und Anlage insektenreicher Wiesen an geeigneter Stelle im Großraum Balingen erfolgen. Die letztgenannte Maßnahme ist als Empfehlung zu verstehen.“

„Hinweise auf ein Wochenstuben- oder Paarungsquartier (Fortpflanzungsstätten) oder ein Winterquartier liegen nicht vor.“

„Durch Gehölzrodungen und den Abbruch des Schuppens während der Brut- und Aufzuchtzeit der vorgefundenen Vogelarten, können unbeabsichtigt auch Vögel und ihre Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) getötet oder zerstört werden. Damit wäre der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 1 BNatSchG erfüllt. Das Eintreten des Verbotstatbestands lässt sich vermeiden, indem Gehölzrodungen und der Abbruch des Schuppens außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.“

9 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

9.1 Straßenlärm

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der B 27 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 März 2026 vor.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Straße 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.

Es wurden Einzelpunktberechnungen für Bezugspunkte an den künftig geplanten Gebäuden durchgeführt. Den Bezugspunkten an den geplanten Gebäuden ist maximal ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 75 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 an der langen Südostseite, langen Nordostseite und der kurzen Südwestseite des geplanten L-förmigen Gebäude zur B 27 hin erfüllt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, in Form von Lärmschutzwänden entlang der B 27 bzw. auf den geplanten Garagen sind entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (Lärmschutzwand mit 8,5 m Höhe über Fahrbahnniveau) zu realisieren.

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. Verbrauchte 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.

9.2 Gewerbelärm Stadthalle

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Stadthalle Balingen. Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen der Stadthalle auf die geplanten Gebäude im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom März 2026 vor.

Die Stadthalle verursacht im wesentlichen Geräusche durch die Nutzung des Freibereichs durch Gäste bei Pausen der Veranstaltungen und durch das Beladen von Lkw mit Requisiten und Bühnenzubehör nach den Veranstaltungen. Der Haupteingang befindet sich westlich der Stadthalle und wird über die Charlottenstraße erreicht. Dieser Zugang dient auch der in der Stadthalle eingerichteten Gastronomie.

Pkw-Parkplätze befinden sich nordwestlich und nordöstlich der Stadthalle sowie eine geringe Anzahl (Parkplatz Süd ca. 15 Stellplätze) südlich der Stadthalle. Der Zugang der Bühne befindet sich im südöstlichen Bereich des Gebäudes. Hier findet bei Bedarf die Ent- und Beladung der Lkw mit Requisiten und Bühnenzubehör statt. Aufgrund der Abstandsverhältnisse ist für die geplante Bebauung der Parkplatz Süd von besonderem Interesse.

Durchschnittlich ist von etwa 450 Personen pro Veranstaltung auszugehen.

Die Veranstaltungen beginnen meist um 19.00 Uhr oder 20.00 Uhr, in Ausnahmefällen um 20.30 Uhr. Bei Veranstaltungen ist in der Regel von einer Dauer von ca. 2-3 Stunden auszugehen. In dieser Zeitspanne ist eine Pause von ca. 30 Minuten enthalten. Angesichts dieser Ausgangsdaten, wird bei Veranstaltungen der Zeitbereich nachts (nach 22.00 Uhr) nur durch den Abgang der Gäste nach der Veranstaltung, die Leerung des Parkplatzes Süd und etwaige Ladetätigkeiten am Bühnenausgang tangiert.

Als Beurteilungsgrundlage zur Bemessung der Lärmeinwirkung der benachbarten Stadthalle dient die TA-Lärm. Die zulässigen Pegelwerte im Zeitbereich nachts werden teilweise an dem zur Stadthalle hingewandten geplanten Gebäude überschritten.

Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation etwaiger Überschreitungen der Anforderungen der TA-Lärm, sind nach TA-Lärm nicht vorgesehen. Andererseits ist die von den Lärmeinwirkungen der Stadthalle betroffene Gebäudeseite auch den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wurden passive Schallschutzmaßnahmen, einschließlich des Einbaus von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgewiesen. Diese Maßnahmen sind auch gegenüber den Lärmeinwirkungen der Stadthalle wirksam.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten passiven Lärmschutzmaßnahmen finden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung.

10 Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen entlang des Etzelbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

10.2 Anbauverbot und Beschränkungen

Grundsätzlich gilt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, dass außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen besteht. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen (siehe auch Stellungnahme des RP Tübingen vom 23.03.2023) haben zu folgender Ausnahme geführt:

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Anbauverbot (1) versehenen Fläche entlang der Bundesstraße sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in einer Tiefe von 12,0 m (reduziert von 20 m) ab Fahrbahnrand der B 27 nicht zulässig. Werbeanlagen sind in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand der B 27 nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Baubeschränkung (2) versehenen Fläche entlang der Bundesstraße sind bis 40,0 m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

10.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend der Planzeichnung dürfen in diesen Bereichen des Grundstücks entlang der Bundesstraße keine Grundstücksein- und -ausfahrten angeordnet werden.

11 Starkregen

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. Überschwemmungen der geplanten Bebauung durch Starkregeneignisse sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht zu erwarten, da nach Norden hin ein Gefälle besteht. Jedoch sind auf den Grundstücken Überschwemmungen bis 10 cm Tiefe im Bereich der abgerissenen Bebauung des Plangebietes möglich.

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 Grünflächen und flächigen Pflanzgebieten, minimale Erschließungsflächen und die Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen hilft beim lokalen Management von Starkregeneignissen.

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

12 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Die Erschließung der neuen Wohngebäude soll über die Keplerstraße erfolgen, welche bisher nicht endgültig ausgebaut und beitragsrechtlich abgerechnet ist. Der zukünftige Ausbaustandard der Keplerstraße als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,50 m wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1“ planungsrechtlich festgesetzt und gesichert. Ein entsprechender städtischer Grunderwerb wurde in Zusammenhang mit der Überplanung ‚Stingstraße/Etzelbach‘ realisiert. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Keplerstraße soll errichtet werden, um ein sicheres und geordnetes Wenden von Fahrzeugen jeglicher Art zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist über die Keplerstraße an das innerstädtische Hauptverkehrsnetz angebunden.

Der Bahnhof Balingen mit Anschluss an den Regionalverkehr liegt etwa 1,5 km entfernt, er ist in ca. 15 Minuten zu Fuß über die Stingstraße und Friedrichstraße zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist in etwa 300 m oder 4 Minuten Entfernung die Haltestelle Stadthalle.

Der zentrale Versorgungsbereich Balingen Innenstadt ist in ca. 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Kindergarten Haydnstraße in ca. 11 Minuten und das Schulzentrum Längenfeld in ca. 15 Minuten. Das Plangebiet ist somit gut an die Nahversorgungsinfrastruktur sowie soziale Infrastruktur angebunden.

Entwässerung/ Versorgung

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

Das Plangebiet wird an ein Trennsystem angeschlossen und entwässert über die bestehenden Ortskanäle in der Stingstraße bzw. das Niederschlagswasser über den Etzelbach.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist an das jeweilige öffentliche Kanalsystem (bestehendes Trennsystem) über die Keplerstraße anzuschließen. Das innerhalb eines Grundstücks anfallende unbe-

lastete Regenwasser und das Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und abgeleitet. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

13 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

13.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nähe zu umliegenden sozialen Einrichtungen sowie zur Innenstadt von Balingen eignen sich die Flächen städtebaulich optimal für eine Innenentwicklung als Wohnstandort in Form eines Allgemeinen Wohngebiets. Die Bebaubarkeit des Plangebietes wird durch planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Ziel ist es, eine geordnete Innenentwicklung und Nachverdichtung in integrierter Lage zu ermöglichen.

Für die Fläche des Geltungsbereichs ist als Projekt e.3 „Wohnbebauung Stingstraße II (Etzelbachstraße)“ folgendes Ziel formuliert: „Prüfung einer langfristigen baulichen Erweiterung des Wohnquartiers in Richtung Osten in Abstimmung mit den Eigentümern; Erarbeitung einer zukunftsfähigen Konzeption mit höherer Dichte im Rahmen eines Wettbewerbs; Schöpfung der Qualität durch Lage am Naturraum Etzelbach; Erstellung Bebauungsplan (in Abstimmung mit Zukunftsprojekt 10)“

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser vor: eines L-förmigen Baukörpers sowie eines kleineren, quadratischen Gebäudes im Innenhof. Beide Gebäude umfassen drei Vollgeschosse, ein zusätzliches Dachgeschoss als Staffelgeschoss unter einem Flachdach sowie ein Kellergeschoss. Das L-förmige Gebäude ist im Kellergeschoss mit einer Tiefgarage verbunden. Der nördliche Teil des Baukörper des L-förmigen Gebäude nimmt das abfallende Geländeprofil auf, indem er sich zur Tiefgarage hin eingräbt.

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von Westen über die Keplerstraße. Innerhalb des Plangebiets verläuft nördlich des L-förmigen Gebäudes eine private Zufahrtsstraße, die sich in ihrer Höhenentwicklung nach Osten aufteilt und so sowohl die Tiefgarage als auch die östlich gelegene Garagenzeile erschließt. Die fußläufige und fahrradgerechte Erschließung der Wohngebäude erfolgt separat zwischen den beiden Baukörpern.

Die Tiefgarage stellt einen Großteil der notwendigen Stellplätze bereit. Die zusätzlichen Garagen sind einseitig angeordnet, um eine Verschattung der Erdgeschosswohnungen im L-förmigen Gebäude zu vermeiden. Entlang der Keplerstraße werden Kurzzeit- und Besucherstellplätze geschaffen, die direkt über die Straße erschlossen werden.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die angrenzende Bundesstraße B 27 wird die Rückwand der östlich gelegenen Garagen über die Garage hinaus erhöht und als begrünte Lärmschutzwand ausgeführt.

Entlang der Keplerstraße werden zwischen den Stellplätzen Bäume gepflanzt, die als Straßenbegleitgrün sowie zur Eingrünung des Quartiers dienen. Im Innenbereich des Quartiers, zwischen den beiden Baukörpern, entstehen begrünte Freiräume mit Baumpflanzungen. An der südlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden Bebauung wird eine Hecke gepflanzt und die Fläche zwischen Lärmschutzwand und B 27 bleibt begrünt. Zudem werden alle verbleibenden ungenutzten und unbebauten Flächen begrünt, sodass sich ein hoher Anteil an durchgrüntem Freiräumen ergibt.

Der Bereich nördlich der Zufahrt zur Garage wird als Übergangsraum zum Uferbereich des Etzelbachs ausgebildet. Der vorhandene Gehölzbestand sowie die Uferzone des Bachs am Nordrand bleiben erhalten und werden dauerhaft gesichert. Den Zielvorstellungen des ISEK wird mit dieser Planung entsprochen.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf (Wohnbaugenossenschaft Balingen eG, Balingen)

13.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weiterhin zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungen sind im Planbereich integrierbar und können zu einem belebten und funktionierenden Wohnquartier beitragen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. 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 Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

13.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO für Allgemeines Wohngebiete wird eine GRZ mit 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der umliegende Gebietscharakter einer Wohngebietsbebauung erhalten und fortgeführt. Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,80 überschritten werden. Dies erlaubt eine Verlagerung der Garagen und Tiefgarage an die Ostseite des Gebiets und damit die gleichzeitige Nutzung als Teil des Lärmschutzes. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Dem Orientierungswert für die in der BauNVO festgesetzte Obergrenze entsprechend, wird im Allgemeinen Wohngebiet an der Keplerstraße, die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der umliegende Gebietscharakter einer Wohngebietsbebauung erhalten und fortgeführt.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Erdgeschossfußbodenhöhe

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

Es werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Dachgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss möglich. Dies entspricht dem Gebietscharakter sowie der umliegenden Bebauung, entlang der Stingsstraße wird die Bebauung fortgeführt.

Es wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Im Rahmen der EFH bzw. der zulässigen Abweichung ist es möglich eine mit dem Geländeverlauf verträgliche Bebauung zu realisieren.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe GH_{max} festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die zulässige Anzahl der Geschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Für die Garage und Tiefgarage wird eine absolute maximale Höhe über NHN festgelegt um eine Integration in die Umgebungsbebauung zu sichern.

In Verbindung mit Gebäudehöhe, GRZ und GFZ wird eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, die eine angemessene Nachverdichtung in Innerortslage erlaubt. Diese trägt zur städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung bei, schafft attraktive Voraussetzungen für Wohnnutzungen und wertet das Quartier insgesamt auf.

13.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** bildet die Flächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude in „Baufenster“ ab. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen durch Baugrenzen klar definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen gibt ausreichend großen Gestaltungsspielraum und sichert die Freiflächen und ökologisch wertvolle Teile der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen. Die Festsetzung der offenen Bauweise erlaubt eine Integration der Planung in den städtebaulichen Kontext.

13.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter an Abholtagen

Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet sofern sie keine Gebäude sind zulässig, um einen attraktiven Wohnstandort mit entsprechenden Freiflächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen, als Gebäude je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt. Gartenflächen werden somit von flächenmäßig überdimensionierten Nebengebäuden frei gehalten und eine ausreichende Begrünung und Durchgrünung der Flächen gewährleistet. Die Eingrünung und der Ausschluss von Nebenanlagen in PFG-Flächen sichern ein einheitliches und harmonisches Orts- und Straßenbild.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie dafür festgesetzten Flächen „St“ zulässig. Dies sichert die wohnungsnahen Grünflächen. Die Stellplätze an der Keplerstraße ermöglichen eine Nutzung als Kurzzeitparkplätze.

Zur räumlichen Steuerung von mit oberirdischen Garagen belegten Flächen sind diese innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Ga“, sowie der überbauten Flächen zulässig.

Um den anfallenden Stellplatzbedarf für die Mehrfamilienhäuser decken zu können und die Freibereiche in ihrer freiräumlichen Qualität mit geplanten Einzelbaumpflanzungen festsetzen zu können, sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb entsprechend festgesetzter Flächen „TGa“, zulässig.

Damit werden oberirdische Garagen direkt entlang der öffentlichen Straßenräume vermieden. Ein einheitliches und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Freiräume innerhalb des Quartiers werden gesichert.

Die Garagenfläche ist in zwei unterschiedliche Nutzungsmaße geteilt damit die westlich angrenzende Wohnbebauung nicht im Erdgeschoss verdunkelt wird. Dies wäre möglich wenn im westlichen Teil der Garagenfläche eine oberirdische Garagenbebauung zugelassen würde.

Um die Abfallbehälter zur Abholung an Abholtagen an der Keplerstraße zu positionieren aber eine dauerhafte Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes zu vermeiden, werden temporäre Abstellflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche „Mü“ zugelassen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Müllbehälter lediglich an den Abholtagen kurzzeitig im öffentlichen Raum sichtbar sind und außerhalb dieser Zeiten geordnet und städtebaulich verträglich untergebracht werden.

13.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbotsstreifen, Beschränkungen

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Anbauverbot (1) versehenen Fläche entlang der Bundesstraße sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in einer Tiefe von 12,0 m (reduziert von 20 m in Absprache mit dem RP Tübingen) ab Fahrbahnrand der B 27 nicht zulässig. Werbeanlagen sind in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand der B 27 nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Baubeschränkung (2) versehenen Fläche entlang der Bundesstraße sind bis 40,0 m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

Die Anbauverbotsstreifen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 wurden als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ und „Fläche mit einer Baubeschränkung“ festgesetzt. Nach Gesprächen zwischen der Stadt Balingen und dem Regierungspräsidium Tübingen wurden die Auflagen in Teilen (12 m statt 20 m) reduziert.

13.7 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich der Garage

Es ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt, um die Zufahrt auf das Plangebiet zu bündeln.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Von der Bundesstraße darf nach FStrG keine Ein- und Ausfahrt erfolgen, dementsprechend wurde dies festgesetzt.

13.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Sicherung einer bereits bestehenden Umspannstation.

13.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

aktiver Lärmschutz vor Straßenverkehrslärm

Um die Lärmbelastung im Planbereich durch die B 27 auf ein von der TA Lärm akzeptiertes Niveau zu bringen sind entsprechende Schutzmaßnahmen notwendig. Diese sollten eine Höhe von mind. 8,50 m über dem Fahrbahnbelag der B 27 erreichen um eine entsprechende Effektivität zu entfalten.

Der Plan 2225-01 des Lärmschutzgutachten vom März 2026 zeigt die Lärmsituation im Zeitbereich tags ohne und mit Berücksichtigung der Bebauung und der Lärmschutzwand im Planungsgebiet. Im Bereich der Baufenster sind Beurteilungspegel tags bis über 70 dB(A) zu erwarten. Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB (A)) sind im gesamten Planungsgebiet auch mit Berücksichtigung der Lärmschutzwand zu verzeichnen.

Der Plan 2225-02 des Lärmschutzgutachten vom März 2026 zeigt die Lärmsituation nachts ohne und mit Berücksichtigung der Bebauung und der Lärmschutzwand im Planungsgebiet. Im Bereich der Baufenster sind Beurteilungspegel nachts von bis über 60 dB(A) zu erwarten. Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (nachts 45 dB (A)) sind im gesamten Planungsgebiet auch mit Berücksichtigung der Lärmschutzwand zu verzeichnen.

Daher werden zusätzlich zu der Lärmschutzwand auch passive Maßnahmen notwendig.

Passiver Schallschutz vor Straßen- und Gewerbelärm

siehe Punkt 9

13.10 Grünflächen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und umweltplanerischen, ökologischen Ziele wird im nördlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölz mit Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Dies sichert den bereits bestehenden Freiraum zum Etzelbach mit seinem Gehölzbewuchs. Der Gewässerrandstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird durch die Planung gesichert.

Es werden private Grünflächen festgesetzt. Diese sichern entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine randliche Eingrünung des Plangebiets zum Etzelbach und zur Bundesstraße.

13.11 Flächen für Aufschüttungen

Zur geordneten Umsetzung der grünordnerischen Gestaltung sowie zur Sicherstellung der Bewässerung wird im Bereich zwischen der Lärmschutzwand und der B27 eine Aufschüttung zugelassen.

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

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

Die extensive Begrünung der Dachflächen 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.

Die Verwendung von Metallen ist nur für untergeordnete und technisch notwendige Bauteile zulässig. Zur Vermeidung von Metallausschwemmungen sind diese nur mit witterungsfester Beschichtung oder in ähnlicher Weise behandelt. Dies dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

Die **Stellplätze, Zufahrten und Wege** sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird. Die Maßnahme dient der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Zur **Entwässerung** siehe Ziff. 12 Erschließung des Bebauungsplangebietes.

13.13 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

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

Allgemeines Pflanzgebot

In Verbindung mit den zu pflanzenden Bäumen je unbebauter und nicht der Erschließung dienender Grundstücksfläche sichert die Festsetzung zum allgemeinen Pflanzgebot eine Durchgrünung des neuen Quartiers, trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Flächiges Pflanzgebot „PfG 1“ - Heckenpflanzung

Die Festsetzung dient der Randeingrünung des Plangebiets zum Freiraum des Etzelbachs.

Flächiges Pflanzgebot „PfG 2“ – Randeingrünung vor Lärmschutzwand

Die Festsetzung dient der Randeingrünung zur Bundesstraße, ökologischen sowie klimaschützenden Aspekten sowie auch der städtebaulich-gestalterischen Gliederung.

Lärmschutzwandbegrünung

Die Lärmschutzwand ist entsprechend zu begrünen. Dies kann z.B. mit rankenden Kletterpflanzen laut Pflanzliste erfolgen. Das Pflanzgebot dient ökologischen und klimaschützenden Aspekten sowie auch der städtebaulich-gestalterischen Gliederung.

Einzelepflanzgebote - Anpflanzen Einzelbäume

Die Einzelepflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätsvollen Gestaltung der Gartenflächen. Die vorgegebenen Baumstandorte sind festgesetzt aber es wird eine Abweichung von den Standorten bis 3,0 m zugestanden um den Bauherren eine entsprechend geordnete aber trotzdem flexible Gartengestaltung zu ermöglichen. Es sind entsprechende Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Die Festsetzung der Baumstandorte dient der Sicherstellung einer qualitätsvollen und zusammenhängenden Durchgrünung des Plangebiets. Die Baumpflanzungen übernehmen mehrere städtebauliche und freiraumplanerische Funktionen.

Zum einen wirken sie als räumliche und gestalterische Begrünung zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und tragen damit zu einer verträglichen Einbindung der geplanten Neubebauung in die bestehende Umgebung bei. Gleichzeitig bilden sie eine räumliche Zäsur zwischen der Neubebauung und den angrenzenden Grundstücksbereichen und leisten damit einen Beitrag zur Gliederung und Strukturierung des Siedlungsraums.

Darüber hinaus stellen die festgesetzten Baumpflanzungen ein wesentliches Element der Durchgrünung des Baugebiets dar. Sie verbessern das Mikroklima, erhöhen die Aufenthaltsqualität und unterstützen die ökologische Aufwertung des Quartiers. Entlang der Keplerstraße dienen die festgesetzten Baumstandorte insbesondere auch der adäquaten Begrünung der dort angeordneten Stellplätze sowie der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums. Die Bäume tragen zur Gliederung der Stellplatzanlagen, zur Verschattung befestigter Flächen und zur Einbindung der Stellplätze in das Orts- und Straßenbild bei.

Aufgrund der städtebaulich gewünschten Lage der Baumstandorte entlang von Grundstücksgrenzen wäre die Einhaltung der im Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg vorgesehenen Grenzabstände in vielen Fällen nicht möglich. Zur Sicherstellung der vorgesehenen Grünstruktur und der städtebaulichen Zielsetzung wird daher festgesetzt, dass die nachbarrechtlichen Grenzabstände für die festgesetzten Baumpflanzungen unterschritten werden dürfen. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der planungsrechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuch und ist zur Umsetzung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele des Bebauungsplans erforderlich.

Erdüberdeckung/ Begrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzungen zur vollständigen Überdeckung von Tiefgaragendecken mit Erdaufschüttungen und deren Gestaltung als Vegetationsflächen trägt wesentlich zur Einbindung ins natürliche Stadtbild der unterbauten und nicht anderweitig oberirdisch baulich genutzten Flächen bei. Durch die vorgeschriebenen Erdschichtdicken wird sichergestellt, dass Pflanzen dauerhaft gesund wachsen können. So wird ein Beitrag zum Stadtklima, zur Regenwasserrückhaltung und zur Gestaltung hochwertiger Freiräume geleistet.

Fassadenbegrünung

Die Fassadenflächen sind entsprechend zu begrünen. Dies kann z.B. mit rankenden Kletterpflanzen laut Pflanzliste erfolgen. Das Pflanzgebot dient ökologischen und klimaschützenden Aspekten sowie auch der städtebaulich-gestalterischen Gliederung.

Pflanzbindung „PFB“

Die Festsetzung dient dem Schutz und Erhalt der ökologisch wertvollen Gehölz- und Grünstrukturen entlang des Etzelbachs, die wichtige Funktionen für Boden, Klima, Biodiversität und den Etzelbach übernehmen.

14 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Innerhalb des Plangebietes sind als **Dachform** entsprechend der städtebaulichen Konzeption nur Flachdächer zulässig. Die 3-geschossige Bebauung mit Flachdach nimmt den umliegenden Bebauungscharakter auf, führt diesen weiter und fügt sich somit harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. In der Umgebung existieren bereits mit Flachdach geprägte Ortslagen. Diese Dachform ist daher in dieser Ortslage verträglich und fügt sich in den Bestand ein.

Die Festsetzung zum Zurücksetzen der Gebäudeaußenwand des Dachgeschosses an den Gebäudeseiten dient einer maßstäblichen und gegliederten Baukörperausbildung. Durch den mindestens 1,0 m tiefen Rücksprung wird die optische Höhenwirkung der Gebäude reduziert und eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet.

Für die Garage ist ein Flachdach zulässig. Dies erlaubt falls nötig einen besseren Niederschlagsabfluss und ermöglicht mehr nutzbaren Raum. Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dachendeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

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 festgesetzten Dachformen/ -neigungen finden sich bereits in den umgebenden Baugebieten wieder und fügen sich somit ins Siedlungsbild ein.

Eine Dachbegrünung ist für Flachdächer einfach umsetzbar und ohne anderweitig nachteilige Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Gebäude oder Photovoltaiknutzungen möglich.

Dachaufbauten sind unzulässig, weil sie die einheitliche Dachlandschaft stören, die städtebauliche Gestalt verändern und die angestrebte Maßstäblichkeit sowie das Ortsbild negativ beeinträchtigen würden.

Werbeanlagen

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

werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der Straßenbauverwaltung.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Regelungen über Werbeanlagen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die städtebauliche Lage des Plangebietes zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist. Es wird eine Mindestdurchgrünung gewährleistet und Freiflächen gesichert.

Alle **nicht überbaubaren** und nicht Erschließungszwecken dienenden **privaten Grundstücksflächen** sind durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Die **Gestaltung und Lage von Plätzen für Abfallbehälter/ Müllstandorte** wird festgesetzt um Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden und ein sauberes Erscheinungsbild der Siedlungsbereiche. Durch eine angemessene Einhausung wird die Belastung durch Gerüche und Ungeziefer reduziert.

Die Festsetzungen zu **Einfriedungen** sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden ebenfalls Einfriedungen aus Stacheldraht oder Maschendraht ausgeschlossen. Das Plangebiet soll nicht durch wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern unzulässig.

Die Festsetzung zu **Stützmauern und Böschungen** dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die **Stellplatzverpflichtung** je Wohnung auf 1,5 festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr 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.

Zur Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser wird auf Ziff. 12 Erschließung des Bebauungsplangebietes verwiesen.