

Teil B  
Begründung

## Teil B: Begründung

### Inhalt

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	26
1. Anlass der Planung .....	26
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	26
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	26
3.1 Landesentwicklungsplanung.....	26
3.2 Regionalplanung .....	27
3.3 Flächennutzungsplanung.....	27
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	27
4. Bestandsanalyse .....	28
4.1 Gelände .....	28
4.2 Katastrophenhochwasser .....	28
4.3 Erschließungssituation.....	28
4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	29
5. Ziele der Planung .....	29
5.1 Grundzüge der Planung .....	29
5.2 Städtebauliches Konzept.....	30
5.3 Erschließungssituation.....	30
5.4 Ver- und Entsorgung .....	30
5.5 Grünordnung .....	31
5.6 Begründung der Bebauungsplanänderung.....	31

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Albrechtstraße, Flst. Nr. 3505/2" verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung auf dem Flurstück 3505/2 zu realisieren. Für die zuvor eingereichte Bauvoranfrage, die eine Wohnbebauung sowie eine Parkplatzfläche für das Gebäude "Albrechtstraße 35" vorsieht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans benötigt, da das bestehende Planungsrecht u.a. kein Baufenster für das betreffende Flurstück festsetzt.

Eine Teilfläche des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Raiffeisenmarkt" (rechtskräftig seit 20.04.1996). Der südliche Teil des Plangebietes ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und wird als Verkehrsgrün charakterisiert. Demnach soll im Zuge des Verfahrens der rechtskräftige Bebauungsplan "Raiffeisenmarkt" im vorliegenden Plangebiet geändert bzw. ergänzt werden.

Zur Schaffung von Baurecht und um die zukünftigen Nutzungsoptionen im Plangebiet zu ordnen, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Demnach wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 350 m<sup>2</sup> und liegt zwischen der Albrechtstraße und einer von Norden nach Süden verlaufenden Bahntrasse. Das Plangebiet liegt auf dem Flurstück Nr. 3505/2 vollständig sowie ein Teilbereich auf dem städtischen Grundstück mit der Flurstücks Nr. 3505. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Balingen im Mittelbereich Balingen im Verdichtungsbereich Albstadt/Balingen/Hechingen in der Region Neckar-Alb auf der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen - Rottweil, Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt und Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Neckar-Alb vom 26.11.2013 ist die Stadt Balingen als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsbereich ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegend Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Außerdem ist die Fläche als Standort für (großflächige) Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe als Ergänzungsstandort dargestellt. Im weiteren Umfeld unterhalb des Plangebiets verläuft eine Straße für den großräumigen Verkehr sowie östlich vom Plangebiet eine Eisenbahnstrecke.

Abweichend davon wurde mit der 4. Regionalplanänderung vom 29.01.2021, der 2-gleisigen Ausbau und die Elektrifizierung der Bahnstreck „Tübingen-Hechingen-Balingen-Albstadt“ verbindlich beschlossen. Langfristig gesehen kann es dadurch zu höheren Taktfrequenzen der Zugverbindungen kommen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen von 2001 ist das Plangebiet als vorhandene gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund der Parzellen Unschärfe des FNP und der geringen Größe des Plangebiets ist keine Berichtigung des FNPs vorgesehen, da die Grundkonzeption des FNPs unberührt bleibt. Darüber hinaus wird das Gebiet im Gesamten weiterhin als gemischte Baufläche betrachtet.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des Plangebiets liegt der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan "Raiffeisenmarkt" vor. Dieser weist für die nördliche Fläche des Plangebiets ein Mischgebiet sowie eine Fläche zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus. Außerdem wird entlang der Albrechtstraße in diesem Bereich das Anpflanzen von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen in Reihe festgesetzt. Der südliche Bereich ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und hat den Charakter von Verkehrsgrün.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Raiffeisenmarkt" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Albrechtstraße, Flst. Nr. 3505/2" nach dessen Inkrafttreten ergänzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplans "Raiffeisenmarkt" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

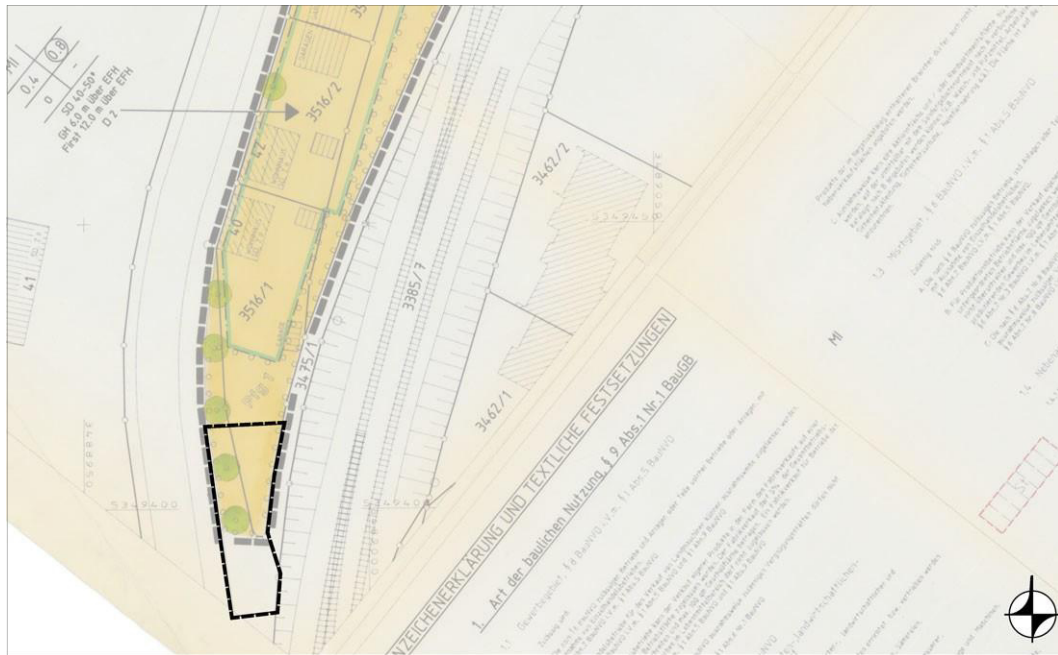


Abb. 1: Überschneidung Geltungsbereich mit Bebauungsplan "Raiffeisenmarkt"

#### 4. Bestandsanalyse

##### 4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet weist einen eher unregelmäßigen Zuschnitt auf. Zu den Bahngleisen orientiert steigt das Gelände um ca. 5%.

##### 4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 20.07.2022), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für  $HQ_{10}$ ,  $HQ_{50}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  vorhanden.

##### 4.3 Erschließungssituation

###### 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Albrechtstraße, die nördlich vom Plangebiet an die Landesstraße L 365 (Ostdorfer Str.) anbindet. Über die L 365 und die L 415 ist ein Anschluss an die Bundesstraße B 27 und somit auch ein Anschluss an die Autobahn A 81 gegeben. Dadurch ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gut angebunden.

In der näheren Umgebung sind Parkplätze für die umliegenden gewerblichen Nutzungen vorhanden.

#### **4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) der Stadt Balingen verkehrt im Verkehrsverbund naldo (Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau GmbH) über welchen die Kreise Tübingen, Reutlingen, Sigmaringen und Zollernalb miteinander verbunden werden. Im Plangebiet ist der ÖPNV über die ca. 100 m fußläufig entfernte Bushaltestelle "Albrechtstraße" zu erreichen. Zudem ist in ca. 8 Gehminuten südlich vom Plangebiet der (Bus-) Bahnhof "Balingen (Württ)" zu erreichen.

Über den Bahnhof ist die Stadt Balingen an das Schienenverkehrsnetz in Richtung Flughafen Stuttgart und Rottweil angebunden.

#### **4.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

#### **4.3.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt im unbebauten Bereich, somit muss das Plangebiet an die technische Infrastruktur angebunden werden. Durch die angrenzende bestehende Bebauung stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

### **4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

#### **4.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist unbebaut. Derzeit handelt es sich um eine (Verkehrs-) Grünfläche zwischen der Albrechtstraße und den bestehenden Bahngleisen.

#### **4.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist nördlich und westlich von einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung umgeben. Darunter sind neben einer Kampfsportschule, Friseursalons, Ärzte und einem Supermarkt vereinzelt auch Wohnbebauung mit überwiegend Satteldach vorhanden. Im Osten verlaufen in Nord-Süd-Richtung Bahngleise.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich "Albrechtstraße" hergestellt werden. Planerisches Ziel ist es, eine unkontrollierte sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung im Innenbereich vorzubeugen. Zudem soll eine konfliktfreie Eingliederung der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Nutzungsstruktur erfolgen. Hierbei ist ebenso die Regelung privater Stellplätze auf

dem jeweiligen Baugrundstück sowie die für die Albrechtstraße 35 notwendig.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Das geplante Vorhaben sieht eine innerörtliche Nachverdichtung mit einem Wohnhaus vor. In diesem sollen 2 Wohneinheiten entstehen.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über das Erdgeschoss. In diesem Bereich befinden sich Keller und ein Technikraum. Außerdem ist hier eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie zwei weiteren Stellplätze außerhalb des Gebäudes vorgesehen. Südlich im Plangebiet befindet sich eine Parkplatzfläche mit insgesamt 6 Stellplätzen, die für die gegenüberliegende Kampfsportschule (Albrechtstraße 35) vorgesehen ist. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich die geplanten 2 Wohneinheiten. Das Wohnhaus soll mit einem Flachdach und einer Dachterrasse ausgestaltet werden. Damit sich das Vorhaben in die bestehende Umgebung einbettet, soll es sich an der Gebäudehöhe der bestehenden Bebauung orientieren.

Für die Durchgrünung im Plangebiet und um das bestehende Pflanzgebot nach derzeit rechtsgültigem Bebauungsplan weiterhin zu erhalten, sind östlich und westlich im Plangebiet mehrere private Grünflächen, die entsprechend der textlichen Festsetzungen bepflanzt werden sollen, anzulegen.

## 5.3 Erschließungssituation

### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird weiterhin über die Albrechtstraße erschlossen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich sind im südlichen Bereich des Plangebiets Stellplätze für die angrenzende Kampfsportschule in der Albrechtstraße 35 vorgesehen.

### 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

### 5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Versickerung von Regenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Aus diesem Grund sind größere und nicht versiegelte Freiflächen von Vorteil.

### 5.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist im heutigen Zustand eine Grünfläche. Um die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück zu erhalten bzw. das im Bebauungsplan "Raiffeisenmarkt" festgesetzte Pflanzgebot zu erhalten, werden Bepflanzungen entlang der Bahngleise sowie der Albrechtstraße vorgesehen. Dadurch soll auch die Durchgrünung im Plangebiet sichergestellt werden. Außerdem sollen die Stellplatzflächen mit versickerungsfähigem Belag hergestellt werden.

### 5.6 Begründung der Bebauungsplanänderung

Durch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Raiffeisenmarkt" wird keine Nachverdichtung im Innenbereich auf dem Flurstück Nr. 3505/2 zugelassen, da in diesem Bereich keine Baugrenzen festgesetzt sind und der südliche Teil des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Um eine Innenentwicklung zu ermöglichen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans "Raiffeisenmarkt" durch die Bebauungsplanänderung an dieser Stelle geändert bzw. ergänzt.

Das zuvor im Bebauungsplan "Raiffeisenmarkt" als Fläche zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzte Grundstück mit der Flurstück Nr. 3505/2 wurde verkauft und ist nun im privaten Besitz. Ein kleiner Teil des Flurstücks Nr. 3505 (Albrechtstraße) ist weiterhin im städtischen Besitz und soll mit überplant werden. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan "Raiffeisenmarkt" soll die Fläche weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden. Der südliche, unbeplante Teil des Plangebiets ergänzt die Mischnutzung. Es werden in diesem Bereich Stellplatzflächen für die gegenüberliegende gewerbliche Nutzung (Albrechtstraße 35) festgesetzt. Dadurch entspricht die geplante Nutzung den Voraussetzungen eines Mischgebiets, da in der Gesamtbetrachtung mit der angrenzenden Bebauung die Eigenart eines Mischgebiets gewahrt bleibt. Um eine Nachverdichtung auf dem Flurstück zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt und mit einer offenen Bauweise, einer GRZ von 0,4, einer zwingenden GFZ von 0,8 und einer maximalen Zahl an Vollgeschossen festgesetzt. Hierbei orientieren sich die Festsetzungen ebenfalls am bestehenden Bebauungsplan "Raiffeisenmarkt" und begrenzen die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß.

Um die städtebauliche Struktur und eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse von baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Dadurch soll ebenfalls ein harmonisches Erscheinungsbild im Hinblick auf die bestehende Bebauung gewährleistet werden. Im Plangebiet bestehen unterirdische Wasserleitungen sowie ein Freileitungsmast für die Stromversorgung im Gebiet. Damit die Strom- und Wasserversorgung weiterhin erhalten bleibt, werden Leitungsrechte zugunsten der



---

Stadtwerke Balingen festgesetzt.

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind östlich und westlich des Plangebiets private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Für die Baumpflanzungen werden standortgerechte und heimischen Arten aus der Pflanzliste festgesetzt.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere von Westen und Süden die Immissionen von umliegenden Straßen sowie von Osten die Immissionen der Schiene ein. Auf Grund der hohen Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich, da die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet überschritten werden. Zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird als Schallschutzmaßnahme unter anderem die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen festgesetzt. Zur näheren Erläuterung der Schallschutzmaßnahmen wird auf den Fachbeitrag Schall (Teil B - 6) verwiesen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen, 16.02.2023

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

# Teil B - 2 Umweltbelange

## B - 2: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als vertretbar erachtet. Denn es handelt sich derzeit um eine Verkehrsgrünfläche, die teilweise als Ablageort von Steinen und Zäunen verwendet wird und aufgrund der geringen Flächengröße wenig Lebensraum für Tiere und Wildpflanzen bietet. Außerdem handelt es sich um eine Fläche, die durch gewerbliche Flächen, Straßen und Bahntrassen umgeben und abgegrenzt wird.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage als ausreichend empfunden wird. Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen, ist für potentiell vorkommende Individuen der Zauneidechse vor Beginn der Baumaßnahmen sicher zu stellen, dass möglichst keine Zauneidechsen auf der Eingriffsfläche vorhanden sind. Demnach muss eine strukturelle Vergrämung durchgeführt werden. Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet an Bestandsflächen angebunden wird. Durch die Pflanzgebote werden zudem Pflanzungen im Bereich des Plangebietes erwirkt.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet (s. Anlage B-6). Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände der Umsetzbarkeit der Bebauungsplanung dauerhaft entgegenstehen, wenn die notwendigen und festgesetzten Maßnahmen eingehalten werden.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht. Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu bekannt.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht bekannt.