

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
in Balingen - Frommern

**„Benneck zwischen Waldstetter  
Straße und Rudolfstraße“**



Begründung

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Umfang des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>8</b>
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung .....	8
7.2	Ermittlung der Planauswirkung .....	8
7.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	11
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	11
7.5	Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz .....	11
<b>8</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) und Starkregen .....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Schallimmissionen .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange .....</b>	<b>15</b>
12.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption .....	15
12.2	Art der baulichen Nutzung .....	17
12.3	Maß der baulichen Nutzung.....	17
12.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.....	19
12.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	19
12.6	Verkehrsflächen.....	20
12.7	Private Grünfläche .....	20
12.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	20
12.9	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans .....	21
12.10	Pflanzgebote .....	21
<b>13</b>	<b>Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange</b>	<b>23</b>
<b>14</b>	<b>Bestandsschutz .....</b>	<b>25</b>

## 1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan befindet sich im Balingen Stadtteil Frommern. Er wird durch die Waldstetter Straße im Osten, die Benneckstraße im Süden und die Rudolfstraße nach Westen hin begrenzt. Im Norden bilden die Flurstücke 859/3, 859/2, 137/9, 143/2, 145/2 und 853/1 den Abschluss.

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 137/9, 143/1, 143/2, 144, 144/2, 144/1, 144/3, 145, 145/1, 145/2, 853/5, 853/15, 858/2, 858/3, 859/1, 859/2, sowie 859/3.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,49 ha.

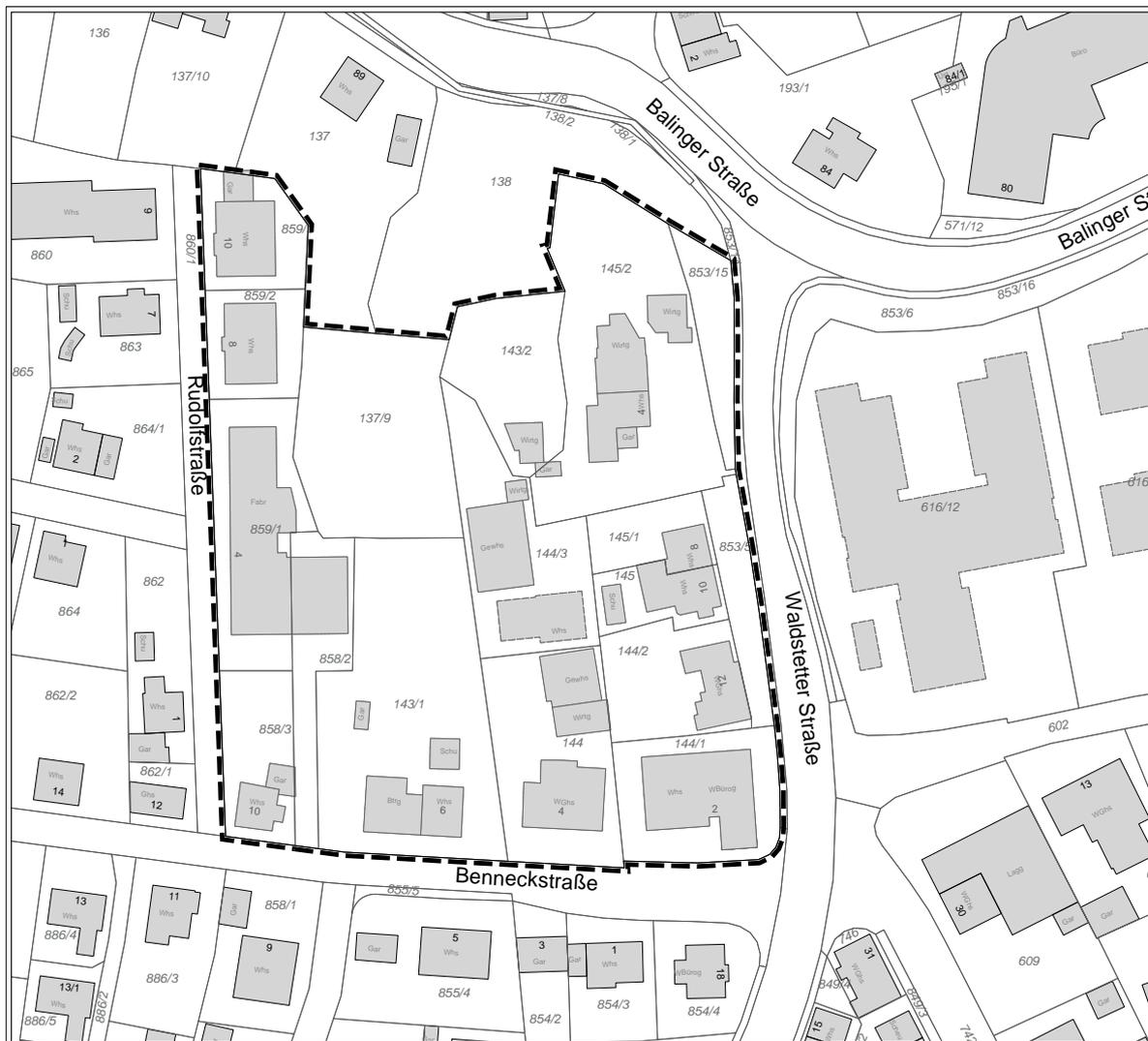


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2 Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele

Das zur Überplanung anstehende Areal ist Teil des Gebiets „Benneck“, das schwerpunktmäßig in der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts aufgesiedelt wurde. Zuvor befand sich das Quartier in der südlichen Randlage von Frommern, jenseits der alten Bundesstraße Balingen-Ebingen, auf einem Schieferplateau über dem Taleinschnitt der Eyach.

Historisch bedingt ist das Gebiet „Benneck“, durch die frühere Ortsrandlage überwiegend geprägt von ehemals bäuerlichen Anwesen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Das zur Überplanung anstehende

Gebiet befindet sich im Wandel. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt nunmehr eine zunehmende Umnutzung und Erneuerung mit Schwerpunkt Wohn- und Büronutzung auf. Die landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen sind nahezu vollständig erloschen.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Grundstücke auf der Ostseite über dem Einschnitt der Waldstetter Straße, die sich zur Balingen Straße absenkt. Diese Grundstücke werden durch eine schmale Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 4,2 m auf der Böschung zur Waldstetter Straße erschlossen. Sie befindet sich bis zum Flurstück 145/1 im öffentlichen Eigentum. Dort befinden sich drei ehemalige bäuerliche Anwesen mit Ökonomieteil, die heute als Wohngebäude genutzt werden. Als Gewerbe sind eine Kindertagespflege und Freizeitbetreuung eingetragen.

An der hervorgehobenen Ecke Waldstetter Straße/ Benneckstraße wurde 2017 ein Wohn- und Bürogebäude errichtet. Im Verlauf der vorderen Benneckstraße haben sich die ehemaligen bäuerlichen Anwesen in Wohngebäude verwandelt. Die dort angesiedelte Gärtnerei, deren Flächen bis tief in den Innenbereich des vorgesehenen Plangebiets reichen, wird nicht mehr betrieben. Im Innenbereich der ehemals gärtnerisch genutzten Fläche hat sich eine neue Wohnnutzung in Form eines Einfamilienhauses etabliert. Am Abzweig zur Rudolfstraße ist ein Einfamilienhaus situiert.

An der Rudolfstraße liegt die ehemalige Möbelfabrik Schüle & Ehinger. Dieses Areal wurde bisher gewerblich genutzt. Eine Nutzungsänderung der Gewerbeflächen in Wohn- und Büroflächen wurde 2021 beantragt, das ehemalige Fabrikgebäude befindet sich im Umbau. Am Ende der Rudolfstraße wurden in jüngster Vergangenheit 2-geschossige Wohngebäude errichtet.

Im weiteren Verlauf der Benneckstraße Richtung Westen befindet sich ein Wohngebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern und vereinzelt mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist.

Durch die Waldstetter Straße ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Bahnhof Frommern ist fußläufig erreichbar. Das Plangebiet befindet sich in der Randlage des Frommerner Nahversorgungs- und Wohnzentrums Buhren. Dieses wurde schwerpunktmäßig in den 1960er und 1970er Jahren aufgesiedelt und ist geprägt durch unterschiedliche, überwiegend verdichtete Bauformen. Fußläufig erreichbar ist der Schulverbund Frommern und der Kindergarten Pestalozziweg. Ein Lebensmittelmarkt, Metzger, Banken, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedene Einzelhändler und Dienstleister sind fußläufig erreichbar.

Anstoß für das Bebauungsplanverfahren ist ein Baugesuch auf dem Flurstück 144/2, Waldstetter Straße 12, welches in der Sitzung des Ortschaftsrates Frommern im Mai 2020 vorgestellt wurde. Vorgesehen war hierbei eine 3-geschossige Wohnbebauung mit 12 Wohnungen und 12 Stellplätzen in einer Tiefgarage. Zusätzlich waren auf dem Grundstück 2 oberirdische Besucherstellplätze angedacht.

Das im Bauantrag vorgesehene Maß der baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl von 0,55 sowie einer Grundflächenzahl inkl. der Flächen nach § 19 (4) BauNVO von 0,82 sowie einer Geschossflächenzahl GFZ von ca. 1,56 (1,92 inkl. Dachgeschoss) hat weitreichende Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke und kann deren zukünftige bauliche Nutzung tangieren.

Zur Waldstetter Straße zeigt sich das vorgesehene Gebäude mit Satteldach und Schleppgaube. Zum Innenbereich des Quartiers ist im 3. OG ein Staffelgeschoss mit begrünem Flachdach und umlaufender Dachterrasse vorgesehen. Im Gegensatz zur Landesbauordnung, die bei Wohngebäuden nur einen Stellplatz je Wohneinheit vorschreibt, rechnet die Stadt Balingen auf Grund von fundierten Erfahrungswerten im ländlichen Raum mit notwendigen 1,5 Stellplätzen pro Wohnung. Die Pkw-Dichte in Balingen liegt dabei ungleich höher, als dies in Ballungsräumen heute üblich ist.

Im Gegensatz zum Eckgrundstück an der Benneckstraße/ Waldstetter Straße, widerspricht die im vorliegenden Baugesuch ausgewiesene hohe Ausnutzung des Grundstücks dem Gebietscharakter. Deshalb hat der Ortschaftsrat Frommern die Verwaltung im Hinblick auf den stattfindenden Wandel aufgefordert, für das Areal einen Bebauungsplan aufzustellen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen, um die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Auch zur Untersuchung und Würdigung der aufgeworfenen bodenrechtlichen Spannungen ist in Bezug auf die bestehenden und zukünftigen Nutzungen, sowie zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geboten. Das vorliegende Baugesuch wurde daher für die Dauer des Bebauungsplanverfahrens zurückgestellt.

Da für die Zukunft zu erwarten ist, dass die ehemaligen bäuerlichen Anwesen einem fortschreitenden Strukturwandel unterliegen und die Wohnnutzung sich im Plangebiet endgültig etabliert, ist es notwendig für das gesamte Areal eine zukunftsweisende und verträgliche bauliche Nutzung festzulegen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und Anbindung sowie der Nähe und guten Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums Buhren bietet sich der Standort als Wohnstandort an. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung wurde im Rahmen einer städtebaulichen Entwurfsplanung die räumliche Anordnung der beabsichtigten Bebauung mit bereits vorhandener Wohnnachbarschaft und das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen des Gesamtquartiers im Kontext der Innerortslage und dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung untersucht. Ein städtebaulicher Entwurf liegt vor.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planungsabsicht des Eigentümers, besteht die Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung v. a. im Hinblick auf eine angemessene Wohnnutzung und damit verbundene verträgliche bauliche Dichte und Geschossigkeit im Einklang mit innerörtlichem Wohnen und Arbeiten sowie unter Berücksichtigung maßvoller und für den Ort angemessenen Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren und dem bereits heutigen Gebietscharakter Rechnung zu tragen, soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

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 für die Zukunft in einem definierten baurechtlichen Rahmen abgesichert werden.

Zur Deckung des unmittelbar anstehenden sowie des mittelfristigen Bedarfs an Wohnflächen, ist die Neuordnung in integrierter Lage somit zwingend erforderlich. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung soll dabei angemessen entsprochen und die Entwicklung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur zwischen der Waldstetter Straße und der Rudolfstraße angestoßen werden.

Über Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie grünordnerischen Maßnahmen sollen die nördlichen Grün- und Freiflächen 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 vorhandenen Gebäudestruktur bei. Somit können zeitgemäße und attraktive Bedingungen für dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen werden. Das Quartier erfährt eine nachhaltige Aufwertung.

### 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 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 § 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 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/ Mischgebiet aus. Ein kleiner Teil im Norden liegt außerhalb der Siedlungsflächen.

##### Siedlungsdichte

Der Regionalplan sieht für Balingen als Mittelzentrum eine Minstdichte von 80 Einwohnern/ ha vor. Aufgrund der gut integrierten Lage und der Nähe zum Bahnhof Frommern, zum Nahversorgungszentrum und sozialen Einrichtungen kann im Plangebiet eine höhere Dichte erreicht werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1,49 ha. Die Tendenz der letzten Jahre zeigt die Entwicklung innerhalb und außerhalb des Plangebietes Richtung Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern. Mit der städtebaulichen Zielvorstellung für das Plangebiet in integrierter Lage weitere Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen lässt der Bebauungsplan in Verbindung mit den überbaubaren Flächen und den zulässigen Gebäudehöhen zwei-geschossige Gebäude mit Staffeldach zu. Der städtebauliche Rahmenplan sieht innerhalb des Plangebietes ca. 80 Wohneinheiten (WE) vor. Die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Balingen liegt bei ca. 2,1 Einwohnern (EW), woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von etwa 168 für das geplante Wohngebiet ergibt. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich somit eine Siedlungsdichte von bis zu 110 EW/ha (168 EW/ 1,49 ha).

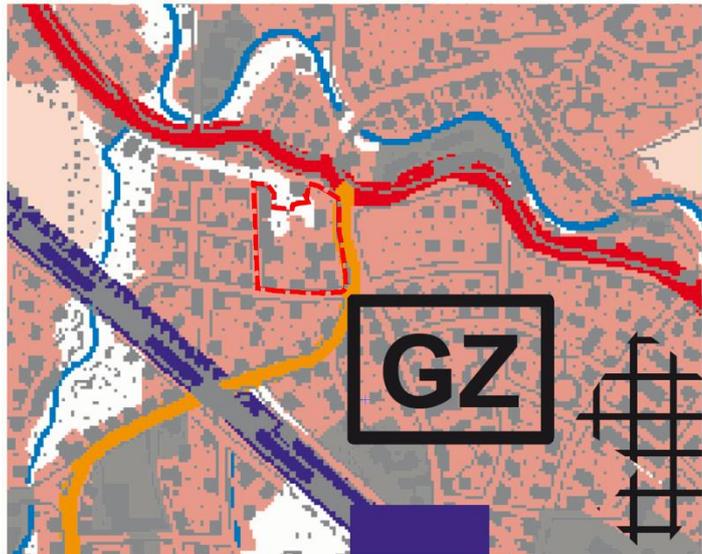


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

## 5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen von 2001 stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen (M) sowie entlang der Benneckstraße Wohnbauflächen (W) dar. Die inneren nördlichen Flächen sind als Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem FNP entwickelt, da für das künftige Allgemeine Wohngebiet der rechtskräftige FNP gemischte Bauflächen dargestellt. Die im FNP dargestellten Grünflächen sind im Bebauungsplan konkretisiert festgesetzt und entsprechen nicht zu 100 % der Darstellung des FNP. 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 berichtet werden.

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.

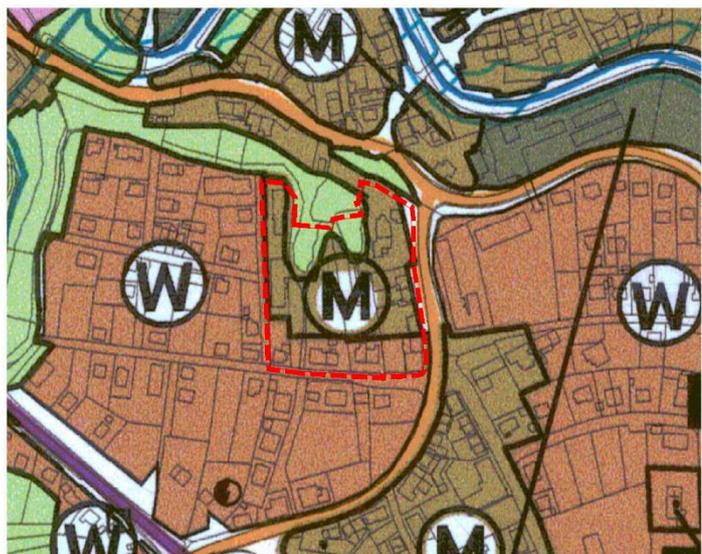


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

## **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, welche gerade im Zusammenhang mit geplanten Sanierungen und Neubebauungen der oftmals sanierungsbedürftigen Altbebauung geboten erscheint.

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

Im Süden und Westen schließt der Bebauungsplan „Straßenplanung Benneck“, rechtskräftig seit 2003, direkt an den Geltungsbereich an. Dieser setzt für die Rudolfstraße Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Für die Benneckstraße (ausgenommen der Kreuzungsbereich zur Waldstetter Straße) sind Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn, Gehweg und Sicherheitsstreifen festgesetzt.

Im Osten schließt der Bebauungsplan „Buhren West“, rechtskräftig seit 1974, direkt an den Geltungsbereich an. Dieser setzt für die Waldstetter Straße sowie den Kreuzungsbereich Benneckstraße/Waldstetter Straße Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn, Gehweg und Sicherheitsstreifen fest.

Östlich anschließend an die Waldstetter Straße schließt der Bebauungsplan „Mühlackerstraße - 3. Änderung“, rechtskräftig seit 2015, an, welcher für die Baugrundstücke östlich der Waldstetter Straße ein Allgemeines Wohngebiet mit 2-3 geschossiger Bebauung mit Flachdächern festsetzt sowie entlang der Waldstetter Straße für die Böschungsbereiche Straßenverkehrsgrün. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein Pflegeheim mit Kurzzeit- und dauerhaft stationärer Pflege realisiert.

### 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. Es werden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ausgeschlossen. Auf Grund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Buhren ist die Versorgung des Gebiets gewährleistet

## **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.

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

### **7.2 Ermittlung der Planauswirkung**

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

## Anlage 4 zur Satzung "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße"

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche in innerörtlicher Lage in Balingen-Frommern. Derzeit befinden sich auf der Fläche mehrere Wohnhäuser mit Gärten und Baumbestand, Garagen, eine ehemalige Gärtnerei sowie ehemalige Fabrik- und Landwirtschaftsgebäude. Für die Umsetzung der Planung werden teilweise Gebäude abgerissen sowie bestehende Gehölze gerodet. 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. Es werden die Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung „steckbriefartig“ dargestellt und beurteilt. Als Datengrundlage dienen übergeordnete Planungen sowie eigene Erhebungen vor Ort.

Um die absehbaren Wirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf die unten aufgeführten Umweltgüter zu ermitteln, wird eine ökologische Wirkungsanalyse auf der Grundlage der Bestandsaufnahme, der Bewertung der derzeitigen Umweltsituation und der Planung durchgeführt. In die Bewertung werden die vorgesehenen festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einbezogen. Jedes Schutzgut wird einzeln betrachtet.

Boden/ Fläche	
Bestand	<p>Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage ALK vom Landesamt für Geologie vor. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2013) werden die offensichtlich veränderten Böden in innerörtlicher Lage in die Wertstufe 1 (gering) eingeordnet. Dies betrifft ca. 40% der Fläche.</p> <p>Auf den überbauten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen erloschen. Daher werden sie der Wertstufe 0 (keine) zugeordnet. Dies betrifft ca. 60% des Gebiets.</p> <p>Im Bereich Rudolfstraße 4 befindet sich eine ehemalige Möbelfabrik und Tankstelle. Das Objekt ist als B-Fall (Entsorgungsrelevanz) eingestuft. Im Bereich Waldstetter Straße 4 befindet sich ebenfalls eine ehemalige Möbelfabrik. Diese ist als A-Fall und damit als unbedenklich dokumentiert.</p>
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	Durch die Planung ist mit einer geringfügigen Mehrversiegelung zu rechnen. Allerdings ist aufgrund der Vorbelastungen und der flächenschonenden Nachverdichtung im Innenbereich <b>nicht mit erheblichen Auswirkungen</b> zu rechnen.
Wasser	
Bestand	<p>Die hydrogeologische Einheit wird von Jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL) gebildet. Die Grundwasserneubildung ist innerhalb dieser hydrogeologischen Einheit von hoher Wertigkeit. Auf den bereits versiegelten Flächen findet keine Grundwasserneubildung statt. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Das Gebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich geringfügig innerhalb einer Überflutungsfläche HQ100.</p> <p>Vorbelastungen sind aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades teilweise hoch.</p>

## Anlage 4 zur Satzung "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße"

Stadt Balingen  
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
 „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bewertung Bestand	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	Auf den versiegelten Flächen fällt vermehrt Niederschlagswasser an, das nicht versickern kann. Maßnahmen zur Dachbegrünung mindern die Auswirkungen. Aufgrund der Vorbelastungen und der flächenschonenden Nachverdichtung im Innenbereich ist <b>nicht mit erheblichen Auswirkungen</b> zu rechnen.
<b>Klima/ Luft</b>	
Bestand	Auf den Freiflächen kann potenziell Kaltluft gebildet werden, die siedlungsrelevante Bedeutung ist jedoch gering. Die Bäume und Gehölze besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsimmissionen und Hausbrand.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	Durch die Planung ist kleinflächig mit dem Verlust einer Obstbaumwiese zu rechnen. Dadurch können sich Veränderungen auf das lokale Kleinklima ergeben. Die Auswirkungen können mittels Dachbegrünung, Pflanzgeböten und dem Erhalt von privaten Grünflächen minimiert werden, so dass <b>keine erheblichen Wirkungen</b> verbleiben.
<b>Landschaftsbild/ Erholung</b>	
Bestand	Es handelt sich um überformte Flächen größtenteils ohne Erholungsnutzung. Potenzial für Erholungsnutzung bieten die privaten Gärten der Wohngebäude. Bedeutende Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	Die Planung führt <b>nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen</b> . Die geplante Nachverdichtung fügt sich städtebaulich maßvoll in die bestehende Bebauung ein.
<b>Arten/ Biotope und biologische Vielfalt</b>	
Bestand	<p>Die Biotoptypen im Plangebiet sind überwiegend von sehr geringer und geringer Wertigkeit (versiegelte Flächen, Hausgärten). Einige wenige Bäume mittleren Alters sind von mittlerer Wertigkeit. Hinsichtlich des Schutzgutes Tierarten ergibt sich, dass im Bebauungsplangebiet für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sowie für Zauneidechsen Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (FRITZ &amp; GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH, 26.08.2021).</p> <p>Im Plangebiet wurden drei Fledermausarten nachgewiesen (Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Breitflügelfledermaus). Das Jagdverhalten konzentrierte sich dabei auf den nördlichen Bereich (zusammenhängende Gehölzstruktur, Leitlinienstruktur) sowie im Bereich der Obstbaumwiese. Hinweise auf Quartiere im direkten Eingriffsbereich liegen nicht vor.</p> <p>Insgesamt wurden 26 Vogelarten nachgewiesen, darunter sind 6 Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz (Haussperling, Mauersegler, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rotmilan, Schwarzmilan).</p>

## Anlage 4 zur Satzung "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße"

	Zauneidechsen wurden nicht nachgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Biotopverbundräumen und Wildwegeplänen. Die biologische Vielfalt ist als gering einzuschätzen.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	Für Fledermäuse kann unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Bei Eingriffen in Gebäude sind CEF-Maßnahmen für Mehlschwalben und Sperlinge erforderlich.
<b>Mensch/ Gesundheit</b>	
Bestand	Vorbelastungen bestehen hinsichtlich des Verkehrslärms im Bereich der Waldstetter Straße. Aufgrund des Versiegelungsgrades bestehen bioklimatische Vorbelastungen. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden (bioklimatische Belastung). Abgase aus Verkehr, Gewerbe und Hausbrand sind weitere vorhandene Belastungsfaktoren. Die vorhandenen Grünflächen und der Gehölze mindern die bioklimatische Belastung und die Belastung durch Abgase.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch / Gesundheit ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung. Die Planung führt voraussichtlich <b>nicht zu erheblichen Auswirkungen</b> auf die menschliche Gesundheit. Maßnahmen zur Begrünung mindern die bioklimatischen Auswirkungen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
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 <b>geringer Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	Die Planung führt voraussichtlich <b>nicht zu erheblichen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### 7.3 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.

### 7.4 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. Diese sind als Festsetzungen oder Hinweise u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe), zur Verwendung wasser-durchlässiger Beläge, Pflanzgeboten oder zur zeitlichen Begrenzung von Rodungs- und Abrissarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

### 7.5 Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“ 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 FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Stand: 26.08.2021).

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

*Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung sowie Gebäudeabrisse und Fassadenveränderungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der möglichen Anwesenheit von Fledermäusen Anfang November bis Ende Februar erfolgen. Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen (§ 44 Abs. 1 Abs. 3 BNatSchG) müssen bei Eingriffen in Gebäudefassade diese auf traditionelle Brutplätze sowie auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Sommerhalbjahr kontrolliert werden und darüber hinaus der ungestörte Anflug sichergestellt werden.*

*Zum Ausschluss des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Abs. 2 BNatSchG) muss die Beleuchtung im Außenbereich – insbesondere im Übergang zu Gehölzen, die als Jagdgebiet durch Fledermäuse genutzt werden – auf ein Mindestmaß reduziert werden und den neuesten Richtlinien für Insektenfreundliche Beleuchtung genügen.*

*Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen zum jetzigen Zeitpunkt keine Maßnahmen vorgesehen werden. Allerdings werden CEF-Maßnahmen nötig, falls die skizzierten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können oder sich durch veränderte Bebauungsplanung Verbotstatbestände einstellen würden.*

*Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.*

*Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung 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.“*

## 8 Kennzeichnungen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Flächen im Bodenschutzkataster geführt:

### Altstandort Möbelfabrik

Die Flurstücke 859/1 und 858/2 sind im Bodenschutzkataster unter der Flächen-Nr. „03542 – AS Möbelfabrik Schüle und Ehninger“ mit „B-Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Dies bedeutet, dass der Verdacht einer Altlast nicht gegeben ist, auf dem Grundstück jedoch Belastungen vorhanden sein können die erst bei baulichen Veränderungen (z.B. Erdaushub) erkennbar werden.

## 9 Nachrichtliche Übernahmen (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) und Starkregen

### HQ100-Gebiet – Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt mit einem geringfügigen Flächenanteil (Flst. 144/1) im Südosten des Gebiets (Kreuzungsbereich Waldstetter Str./ Benneckstr.) in einem HQ100-Gebiet (= festgesetztes Überschwemmungsgebiet) i. S. des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Innerhalb der HQ100-Gebiete gelten die Schutzvorschriften entsprechend § 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage gibt für diesen Bereich eine Überflutungstiefe von 0,1 m (Wasserspiegel 554,9 m ü. NHN) an.

Im Bebauungsplan sind für diesen Bereich nicht-überbaubare Grundstücksflächen dargestellt. Für das bestehende Gebäude auf Flst. 144/1 wurde 2016 eine Baugenehmigung erteilt.

### Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – HQ<sub>extrem</sub>

Das Plangebiet ist mit einem geringfügigen Flächenanteil (Südostecke Flst. 144/1) bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) betroffen. Bei einem Extremhochwasser kann dieser Bereich laut Hochwasserrisikomanagement- Abfrage mit einer Überflutungstiefe von 0,1 m (Wasserspiegel 555,0 m ü. NHN) überflutet werden.

Die betreffenden Teilflächen sind als Risikogebiete i.S. des § 78b Abs. 1 des WHG im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hochwasserschutzfibel (Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011)), Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten (Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg (2014)), Landesinformationssystem UDO ([www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)) und anderen Publikationen des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg.

### 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 durch Starkregenereignisse sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten v. a. im südlichen Teil des inneren Quartierbereiches zu erwarten, da hier eine leichte Senke vorhanden ist. Nach ersten Erkenntnissen können die vorrangig südlichen inneren Plangebietsflächen bei einem extremen Niederschlagsereignis bis zu einer Überflutungstiefe von ca. 5 cm bzw. in einem kleineren Teilbereich punktuell bis zu einer Überflutungstiefe von maximal 50 cm betroffen sein. Dieser Teilbereich wird jedoch von Bebauung frei gehalten und nicht bebaut.

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, die Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades im Quartiersinnern, minimale Erschließungsflächen, die Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen sowie die Möglichkeit der EFH-Erhöhung.

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

## **10 Schallimmissionen**

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

### Straßenverkehr

Das Plangebiet ist im Wesentlichen den Lärmeinwirkungen der nördlich gelegenen Balinger Straße (L446) und Waldstetter Straße (K7171) ausgesetzt und somit vorbelastet. Nach der Lärmkartierung 2017 der LUBW werden durch die nördlich gelegene Landesstraße Balinger Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für den westlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes tags und nachts eingehalten. Im Norden sind die beiden Grundstücke mit den jüngst errichteten Neubauten Rudolfstraße 10 und 8 sowie das Grundstück Waldstetter Straße 4 nach dem

LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) über 24 Stunden mit > 55 - 60 dB(A) belastet. Nachts liegen die Werte bei > 45-50 bzw. im Nordwesten (Rudolfstraße 10 und werden mit > 50 - 55 dB(A) überschritten.

Die westlich, südlich und östlich vorhandene Bebauung mit deren Nutzungen entsprechen die eines Allgemeinen Wohngebietes. Östlich der Waldstetter Straße direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Pflegeheim-Neubau innerhalb des Bebauungsplanes "Mühlackerstraße - 3. Änderung", rechtskräftig seit 2015, welcher für die Flächen ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Flächennutzungsplan weist die umliegenden Flächen auch als Wohnbauflächen aus. Im Kreuzungsbereich Waldstetter Straße/ Mühlackerstraße/ Konrad-Adenauer-Straße sind gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist somit im Wesentlichen durch die Immissionen der beiden übergeordneten Straßen L 446 und K 7171 belastet. Gemäß der Lärmkartierungen Baden-Württembergs sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu erwarten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechend Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm durchzuführen. Die Möglichkeiten zur Eindämmung des Konfliktpotentials bestehen in der Anbringung von aktivem und passivem Lärmschutz. Auf einen aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) entlang der Böschungsoberkante zu der Landes- und Kreisstraße wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Die exponierte Lage der Baugrundstücke oberhalb dieser Straßen würde durch die Errichtung von Lärmschutzwänden das Ortsbild erheblich stören und ist deshalb nicht erwünscht. Geeignete Maßnahmen sind auf Ebene der Gebäudeplanung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes und der dann vorliegenden Rahmenbedingungen (Abschirmungswirkung, Gebäuderichtung, entsprechende Grundrissgestaltung) zu treffen. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu führen, wenn Pegelüberschreitungen des maßgeblichen Außenlärmpegels (MAP) nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorliegen. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen. Werden durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet Lärmemissionen und –immissionen, zum Beispiel durch Zufahrten, Parkplätze oder technische Anlagen verursacht, so ist deren Zulässigkeit im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen.

#### Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Nutzungen. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt finden sich Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss. Im Kreuzungsbereich Waldstetter Straße/ Mühlackerstraße/ Konrad-Adenauer-Straße ist im Erdgeschoss ein Getränkehändler verortet, welcher in gewerblicher Nutzung als Emittent auf das Plangebiet eine Rolle spielen könnte. Dieser befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauungen (Bestand, sowie Neubau). Das Maß der zulässigen Schallabstrahlung des Betreibers orientiert sich somit weiterhin an der bestehenden benachbarten Bebauung. Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind nicht bekannt.

## **11 Erschließung des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet ist über die Benneckstraße, Rudolfstraße sowie Waldstetter Straße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

Fußläufig ist das Plangebiet über Gehwege der Benneckstraße und Waldstetter Straße an die umliegenden Quartiere angebunden sowie in Form von Verkehrsberuhigten Bereichen -Mischflächen (Rudolfstraße, Ludwigstraße sowie westliche Verlängerung Benneckstraße).

Der Bahnhof Frommern mit Anschluss an den Regionalverkehr sowie Busverkehr ist in ca. 6- Geh-Minuten über die Konrad-Adenauer-Straße zu erreichen. Eine weitere Bushaltestelle (Adler Frommern) befindet sich im Norden in der Balingen Straße und ist in ca. 4 -Geh-Minuten zu erreichen. Das Plangebiet ist somit gut an den ÖPNV angebunden.

Das Nahversorgungszentrum Buhren ist ca. 10 -Geh-Minuten entfernt. Der Schulverbund Frommern mit Grundschule, Werkrealschule und Realschule ist fußläufig in ca. 12 min erreichbar. In 4 - 6 Gehminuten befinden sich zwei Kindertagesstätten. Das Plangebiet ist somit gut an die Nahversorgungsinfrastruktur sowie soziale Infrastruktur angebunden.

Die Gebäude Waldstetter Straße 4, 8 und 10 sind über die Anliegerstraße bereits heute schon für die Müllabfuhr nicht direkt anfahrbar, weil in diesem Bereich keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug besteht. Die betroffene Anwohnerschaft muss ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises am nächstgelegenen Punkt (hier im Bereich Zufahrt Anliegerstraße) zur Abholung bereitstellen.

### Entwässerung/ Versorgung

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 und entwässert über die bestehenden Ortskanäle in der Rudolfstraße, Benneckstraße und/ oder Waldstetter Straße. Es ist nicht absehbar, dass in den umliegenden Gebieten künftig ein Trennsystem installiert wird. Aus wirtschaftlichen Gründen ist daher für das Plangebiet ein Trennsystem nicht darstellbar. Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für eine zusätzliche Einleitung von Abwasser bei Nachverdichtungsmaßnahmen ausgelastet. Es gelten Einleitungsbeschränkungen in das öffentliche Kanalnetz. Ein künftiges Trennsystem ist bei späteren umfangreicheren Neubauten zu prüfen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist an das jeweilige öffentliche Kanalsystem (bestehendes Mischwassersystem) in der Rudolfstraße, Benneckstraße und/ oder Waldstetter Straße 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 der Waldstetter Straße liegt des Weiteren der vordolte Grundbach. Falls die Einleitung in den teilweise verdolten Grundbach die einzige tragbare Lösung darstellt, ist das Niederschlagswasser gedrosselt dem Gewässer zuzuführen. Als Drossel ist der natürliche Gebietsabfluss mit einer Regen spende (Qr15, n=1) festgelegt.

Aufgrund der Einleitungsbeschränkungen ist im Zuge der weiteren Planungen ein Nachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

## **12 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange**

### **12.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption**

Für den Planbereich werden, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung des integrierten in Frommern gelegenen überwiegend bereits zu Wohnzwecken genutzten Gebietes zu ordnen, zu sichern und die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung qualifiziert festzulegen. Über das Bebauungsplanverfahren sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Einen für den Erhalt vorhandener Strukturen sowie für eine innerörtliche Nachverdichtung und Nutzung des Plangebietes v. a. als Wohnstandort geschaffen werden, so dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung in integrierter Lage gesichert werden kann.

Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine traufständige bzw. bei Flachdachausführung längs-orientierte 2- bis 3- geschossige Mehrfamilienhausbebauung entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen vor. Wobei entlang der topografisch höher gelegenen Rudolfstraße 2- geschossige Gebäude mit Satteldach und entlang der tiefer gelegenen Benneckstraße und Waldstetter Straße eine 2- bis 3- geschossige Bebauung mit Sattel- und/ oder Flachdachausführung möglich sind. Es wird ein einheitlicher städtebaulicher Rahmen entlang der Straßen definiert und ausgebildet und der bestehende Gebäudebestand integriert und weitergeführt. Die Gebäude sind bzw. werden jeweils von den bestehenden umliegenden

## Anlage 4 zur Satzung "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße"

Stadt Balingen  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Straßen erschlossen. Im Quartiersinnern ist eine maßvolle Nachverdichtung im mittleren und südlichen Plangebiet mit 2- geschossigen Flachdachgebäuden in Form von einem Doppelhaus sowie einer Hausgruppe vorgesehen. Die Erschließung dieser rückwärtigen Gebäude erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von der Benneckstraße. Die Parkierung ist sowohl in Tiefgaragen als auch reglementiert als offene Stellplätze in der Vorgartenzone entlang der Straßen vorgesehen. Die Stellplätze der Gebäude im Quartiersinnern können je nach baulichem Konzept ebenfalls in einer Tiefgarage verortet oder kostengünstig ebenerdig hergestellt werden. Hierfür sind offene Stellplätze direkt entlang des inneren Erschließungsstichs vorgesehen.

Die inneren Gebäude sowie heute schon bereits die bestehenden Gebäude Waldstetter Straße 4 bis 10 sind für die Müllabfuhr nicht direkt anfahrbar, weil in diesem Bereich keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug besteht. Die betroffene Anwohnerschaft muss ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises am nächstgelegenen Punkt (hier die Benneckstraße und Waldstetter Straße) zur Abholung bereitstellen.

Der nördliche innere Teilbereich bleibt auch weiterhin von Bebauung frei. Dies entspricht zum Einen den bestehenden Nutzungen sowie weitestgehend der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die nördliche Plangebietsgrenze wird von einem bis zu 50,0 m breiten Gehölzbestand beschränkt, der zwischen dem Geltungsbereich und der nördlich gelegenen Balingen Straße liegt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine Grünfläche dar, welche als grüner Korridor von Westen vom Lochenbach herkommend nördlich in das Plangebiet hereinführt. Entsprechend der Zielstellung des Flächennutzungsplanes sowie den städtebaulichen bzw. umweltplanerischen und ökologischen Zielen wird im nördlichen Plangebiet eine private Grünfläche vorgesehen. Dies sichert den bereits bestehenden Freiraum mit seinen Nutzungen und Gehölzbewuchs. Neben Gartenanlagen mit dichtem Hainbuchegehölz im oberen Hangbereich am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes, Beeten, einem Freigehege mit Hühnervögeln sowie Rasenflächen mit Spielgeräten und Bänken, gibt es Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Geländestufe (Flst. 144/3).



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf  
(Wick+Partner, Stuttgart)

## 12.2 Art der baulichen Nutzung

Im Laufe der Jahre hat sich das Plangebiet mit der Aufgabe gewerblicher Nutzungen (Aufgabe Möbelfabrik in der Rudolfstraße, Gärtnereibetrieb in der Benneckstraße) und dem Neubau von weiteren Wohngebäuden (Rudolfstraße 8 und 10 sowie Waldstetter Straße 14) von einem gemischt genutzten Gebiet zu einem Wohngebiet entwickelt. In den Gebäuden findet nunmehr, bis auf vereinzelte Büro- bzw. Dienstleistungsnutzung, ausnahmslos Wohnnutzung statt, so dass ein Mischgebietscharakter faktisch nicht mehr vorliegt.

Aufgrund der innerörtlichen zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu umliegenden sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie der Nähe zum Versorgungszentrum Buhren bieten sich diese Flächen städtebaulich für eine Innenentwicklung als Wohnstandort in Form eines Allgemeinen Wohngebietes optimal an. Zudem ist das Plangebiet über die Waldstetter Straße verkehrlich gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Frommern ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

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

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionieren Wohnquartier bei. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen 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.

## 12.3 Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze, wird im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Rudolfstraße, Benneckstraße und Waldstetter Straße, die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der umliegende Gebietscharakter einer Wohngebietsbebauung erhalten und fortgeführt. Die festgesetzte GRZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Im Quartiersinneren wird im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Orientierungswerte für Obergrenzen nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässt, sichert die Durchgrünung des Innenbereichs. Das Maß resultiert aus dem städtebaulichen Ziel das Baugebiet zum nördlich gelegenen Grünraum harmonisch einzufügen. Die bestehenden Grundstücke sind ausreichend groß, eine reduzierte GRZ erlaubt somit in Bezug auf die Grundstücksgrößen weiterhin eine adäquate Grundstücksausnutzung. Gleichzeitig wird jedoch zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung zum Grünraum/ Grünzug gesichert. Die differenzierte GRZ-Festsetzung resultiert demnach aus dem städtebaulichen Ziel ein lockeres, durchgrüntes Wohnquartier zu entwickeln bzw. zu erhalten und maßvoll nachzuverdichten, welches sich harmonisch in die Hanglage und den nördlich anschließenden Grün- und Freiraum einfügt.

Die GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden. Dies sind z. B. Tiefgaragen mit ihren Nebenanlagen oder auch Heizungsanlagen. Der Bau einer Tiefgarage trägt z.B. erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Da dadurch die betreffenden Baufelder in

größerem Umfang unterbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig, wenn diese entsprechend der Pflanzgebotsfestsetzung erdüberdeckt ausgeführt werden.

Im rückwärtigen Bereich zur Rudolfstraße können bei der Errichtung von (Tief-)Garagengeschoßen diese aufgrund der Topografie als Vollgeschosse herausragen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 3 BauNVO ist auch hier bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig, wenn diese entsprechend der Pflanzgebotsfestsetzung erdüberdeckt ausgeführt werden.

### Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen. Davon darf individuell nach oben um max. 0,3 m 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 harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

### Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

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

Für das Plangebiet werden zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Über die festgesetzten Gebäudehöhen ist bei Festsetzung einer 2-geschossigen Bauweise (entlang der Rudolfstraße sowie im Innern des Quartiers) darüber hinaus ein Dach- bzw. Staffeldachgeschoss, als Nicht- Vollgeschoss möglich. Dies entspricht dem Gebietscharakter sowie der umliegenden Bebauung. Die 2-geschossige Bebauung mit Satteldach entlang der topografisch höher verlaufenden Rudolfstraße nimmt den Bauungscharakter auf, führt diesen weiter und fügt sich somit harmonisch in die ebenfalls 2-geschossige Umgebungsbebauung ein. Die mögliche 3-geschossige Bebauung entlang der tiefer gelegenen Benneckstraße und Waldstetter Straße ermöglichen eine adäquate Nachverdichtung im Quartier. Aufgrund der großzügigen und breiten Straßenräume werden diese durch eine 3-geschossige Bebauung gefasst und ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung auch in der Höhe. Eine 3-geschossige Bebauung findet sich bereits in östlicher Umgebung, so dass sich auch hier die Bebauung in die umliegenden Siedlungsstrukturen einfügt.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe GH1 (Wandhöhe) für Satteldächer und Flachdächer festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Die maximale Gebäudehöhe GH2 für Flachdächer (max. Höhe der baulichen Anlage) ermöglicht ein Staffeldachgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss entlang der Rudolfstraße sowie im Quartiersinnern, sowie als Vollgeschoss entlang der Benneckstraße und Waldstetter Straße und ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

Die maximale Gebäudehöhe GH2 für Satteldächer (Firsthöhe) ermöglicht ein Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) und ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in Ortstlage gewährleistet. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen können geschaffen werden. Das Gesamtquartier erfährt somit eine nachhaltige Aufwertung, eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke

wird ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung kann gewahrt werden.

### 12.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist für die Gebäude entlang der äußeren Erschließungsstraßen eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Doppelhäuser, Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung ermöglicht den Bauherren eine Flexibilität bei der Wahl der Gebäudetypologie und entspricht der umliegenden Bebauung und dem Gebietscharakter. Es wird eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung in zentraler Ortslage unter Berücksichtigung städtebaulich gewünschter Blickbeziehungen und Durchlässigkeit im Quartier ermöglicht. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Flächen werden für das Gebiet untypisch überlange Gebäude ausgeschlossen, eine Durchlässigkeit des Quartiers gewährleistet, Durchblicke und Blickbeziehungen in das Quartiersinnere und darüber hinaus gewährleistet.

Im Quartiersinnern sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept nur „**Doppelhäuser und Hausgruppen**“ zulässig. Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle, verkehrlich verträgliche und wirtschaftliche Nachverdichtung im Quartiersinnern zu ermöglichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** bildet die Flächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude in linearen „Baufenster“ ab und umfasst im nord-nordwestlichen und südöstlichen Geltungsbereich den Gebäudebestand. Der Straßenraum wird baulich geordnet gefasst und gegliedert. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen durch Baugrenzen klar definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen gibt ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten und sichert den Bestand sowie die Freiflächen und im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen.

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

### 12.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet differenziert festgesetzt bzw. zulässig, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern, 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.

Mit der Beschränkung von Nebenanlagen in den Vorzonen/ Vorgärten (innerhalb Pflanzgebotsfläche „Pfg“) werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßen- und Erschließungsräume zu erhalten.

#### Stellplätze und Garagen

**Offene Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren sowie dafür festgesetzten Flächen „St“ zulässig. Dies ermöglicht kostengünstiges Bauen ohne Tiefgarage. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird. Um gerade im Bereich der möglichen Geschossbauten dieses städtebaulich geordnete Ziel eines übersichtlichen Straßenraumbildes zu erreichen und die Vorgartenzonen nicht durch eine

übermäßige Anzahl an offenen Stellplätzen zu „verstellen“, sind diese innerhalb der Pflanzgebotsflächen „Pfg“ reglementiert zulässig. Dies sichert gerade entlang der Haupteerschließungsstraßen eine städtebaulich durchgrünte, geordnete und v. a. auch übersichtliche Straßenraumsituation, welche i.V.m. dem Pflanzgebot auch einen ökologisch-klimatischen Beitrag leistet.

**Oberirdische Garagen** sind innerhalb der überbaubaren sowie dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig. Es werden zum Einen die bestehende Garage im Nord-Nordwesten des Quartiers gesichert sowie im Nord-Nordöstlichen zum Quartiersabschluss oberirdische Garagen zugelassen.

Um den anfallenden Stellplatzbedarf bei möglichen Mehrfamilienhäusern auch unterirdisch decken zu können und die Freibereiche als Aufenthaltsflächen nutzen zu können, sind **Tiefgaragen** mit ihren Nebenräumen/ -anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb entsprechend festgesetzter Flächen „TGa“ zulässig. Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen von mindestens 0,6 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

### 12.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt jeweils über die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßen, deren Flächen über einen bereits bestehenden Bebauungsplan „Straßenplanung Benneck“, rechtskräftig seit 2003, gesichert sind.

Das städtische Wegeflurstück 853/5, welches als Zufahrt für die Grundstücke Waldstetter Straße 4 – 12 dient, ist bisher nicht überplant und wird mit einer 4,5 m Breite als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - Anliegerstraße festgesetzt. Der bestehende grüne und in Teilen baumbestandene steile Böschungsbereich zur Waldstetter Straße, wird als Straßenverkehrsgrün gesichert.

### 12.7 Private Grünfläche

Die nördliche Plangebietsgrenze wird von einem bis zu 50,0 m breiten Gehölzbestand beschränkt, der zwischen dem Geltungsbereich und der nördlich gelegenen Balingener Straße liegt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine Grünfläche dar, welche als grüner Korridor von Westen vom Lochenbach herkommend nördlich in das Plangebiet hereinführt (siehe Ziff. 5 Flächennutzungsplan Abbildung 4). Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft zudem parallel ein Gehölzgürtel entlang der Eyach, der als wichtige Zugbahn für jagende Fledermäuse dient, deren Ausläufer auch in das Plangebiet hineinragen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie den städtebaulichen bzw. umweltspezifischen und ökologischen Zielen wird im nördlichen Plangebiet eine private Grünfläche festgesetzt. Dies sichert den bereits bestehenden Freiraum mit seinen Nutzungen und Gehölzbewuchs. Neben Gartenanlagen mit dichtem Hainbuchegehölz im oberen Hangbereich am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes, Beeten, einem Freigehege mit Hühnervögeln sowie Rasenflächen mit Spielgeräten und Bänken, gibt es Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Geländestufe (Flst. 144/3). Aufgrund der topografischen Gegebenheiten v. a. im nördlichen Teilbereich des Plangebietes mit Höhenunterschieden von West nach Ost von bis zu 7,0 m sind innerhalb der Grünfläche notwendige befestigte, fußläufige Erschließungswege und damit verbundene Treppen- und Rampenanlagen sowie Stützmauern und Böschungen zum Abfangen des Geländes zur Überwindung des Höhenunterschiedes zulässig.

### 12.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt bzw. belastet.

Mit dem Leitungsrecht „Lr“ wird die bereits bestehende Schmutz- und Regenwasserleitung südlich entlang des Flst.Nr. 145/2 zugunsten der Eigentümer/ Anlieger des Flst.Nr. 144/3 festgesetzt und gesichert.

Um die Erschließung des „gefangenen“ Flst.Nr. 137/9 auch weiterhin zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GrLr1“ zugunsten der Eigentümer/ Anlieger und der Stadt Balingen sowie der zuständigen Ver- und Entsorger festgesetzt.

Um eine maßvolle Nachverdichtung im Quartiersinnern entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung zu ermöglichen wird ein „GrLr2“ mit 4,5 m Breite jeweils hälftig anteilig auf den Flst. 143/1, 144 und 144/3 zugunsten der Eigentümer/ Anlieger und der Stadt Balingen sowie der zuständigen Ver- und Entsorger festgesetzt.

### 12.9 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 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.

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** 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.

Zu den **artenschutzrechtlichen Maßnahmen** werden auf die Erläuterungen unter Ziff. 7 Belange des Umweltschutzes und die Erläuterungen im Artenschutzgutachten verwiesen.

Zur **Entwässerung** siehe Ziff. 11 Erschließung des Bebauungsplangebietes.

### 12.10 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 beigefügt, 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 und Sträuchern je unbebauter und nicht der Erschließung dienender Grundstücksfläche sichert die Festsetzung zum allgemeinen Pflanzgebot eine Durchgrünung des neuen Quartiers sowie der Bestandsquartiere und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind daher nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird. Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### Flächiges Pflanzgebot „Pfg“ - Begrünung Vorgartenzone

Zur grünordnerischen Gliederung der Vorzonen werden Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung im Verhältnis zur Vorzonen-/ Vorgartenfläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung entlang der Erschließungsstraßen und tragen dazu bei das Plangebiet in das Orts- und Straßenbild einzubinden.

#### Einzelpflanzgebote - Anpflanzen Einzelbäume entlang Benneckstraße

Die Einzelpflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Freiflächen entlang der Erschließungsstraßen. Die vorgegebenen Baumstandorte erfüllen im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktionen. Daher sind der jeweilige Standort und die jeweils ausgewiesene Anzahl wie im Plan bzw. in den Plänen zu realisieren. Die dargestellten Standorte der Bäume sind im Verlauf der Ausführungsplanung zu konkretisieren - möglicherweise kann es hier zu begründeten Abweichungen in Folge von Hauszugängen und Zufahrten, Leitungsverlegungen bzw. der anschließenden Freianlagenplanung kommen. Es sind entsprechende Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

#### Pflanzgebot - offene, private Stellplätze

Auf privaten Stellplatzanlagen ist pro angefangene oberirdische 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 in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote entlang der Benneckstraße können auf die Anzahl zu pflanzender Bäume bei offenen, privaten Stellplatzanlagen angerechnet werden.

#### Erdüberdeckung und Begrünung von nichtüberbauten Tiefgaragen und Garagengeschoßen

Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen mit ihren zugehörigen Nebenräumen von mindestens 0,6 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten. Der Aufbau erhöht sich entsprechend der vorgesehenen Pflanzungen, um ein ausreichendes Wachstum von Bäumen und Sträuchern sowie eine ausreichende Standsicherheit der Pflanzungen zu gewährleisten.

#### Fassadenbegrünung

Größere Fassadenflächen ohne Öffnungen 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.

Zusätzlich sind die über die Erdoberfläche herausragende Fassaden- bzw. Wandflächen von Garagen-geschossen flächendeckender zu begrünen. Dies dient 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.

## 13 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 unterschiedliche **Dachformen** zulässig. Entlang der Rudolfstraße sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption nur Satteldächer zulässig. Die 2- geschossige Bebauung mit Satteldach entlang der Rudolfstraße nimmt den umliegenden Bebauungscharakter auf, führt diesen weiter und fügt sich somit harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. Entlang der Benneckstraße und Waldstetter Straße sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Dies sichert zum einen mit der Zulässigkeit des Satteldaches den Bestand entlang der Erschließungsstraßen, lässt aber gleichzeitig mit dem Flachdach weitere Dachformen zu. In der Umgebung sowie auch innerhalb des Plangebietes existieren bereits neben der mit Satteldach geprägten Ortslage Flach- und flachgeneigte Dächer. Diese Dachformen sind daher in dieser Ortslage verträglich und fügen sich in den Bestand ein. Im Quartiersinnern sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Gebäude im Quartiersinnern. Zusammen mit den geringeren Gebäudehöhen für Flachdächern, sind die Gebäude im Quartiersinnern niedriger und ermöglichen Blickbeziehungen der Gebäude entlang der Rudolfstraße nach Osten über das Plangebiet hinweg. Die zwingende Begründung von Flachdächern trägt zudem zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Begründung schafft Trittsteinbiotope.

Die zulässigen **Materialien und Farbgebungen zur Dacheindeckung** 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. Dieses Farbspektrum soll daher auch innerhalb des Plangebietes weiterentwickelt 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.

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

Entlang des großzügigen Straßenraumes der Benneckstraße sind im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung in integrierter Lage 3- geschossige Gebäude zulässig. Zur Gliederung und Staffelung der Gebäude entlang des Straßenraumes gegenüber der (momentan) bestehenden 2- geschossigen Bebauung sollen die Gebäude in ihrer Kubatur gestaffelt werden. So ist zum Straßenraum ein 2- geschossiger „Anbau“ möglich. Dieser ist jedoch in seiner Breite min. 1,0 m vom **Giebel bzw. der seitlichen Außenwand bei Flachdachausführung** vom Hauptgebäudekörper einzurücken. Die 3-

geschossigen Gebäude treten somit in ihrer Kubatur optisch „schlanker“ in Erscheinung und fügen sich städtebaulich harmonischer in den Straßenraum gegenüber der umliegenden Bebauung ein.

Die Bestimmung eines Abrückens des **obersten Geschosses entlang der Waldstetter Straße bei Flachdachausführung** dient der optischen Fassadengliederung in der Höhenwahrnehmung. Zur Gewährleistung eines deutlichen Zurücktretens des obersten Geschosses von den darunterliegenden Außenwänden wird ein Mindestabstand festgesetzt. Es wird damit eine optische Beschränkung der Gebäude- bzw. Wandhöhe aus der Fußgängerperspektive auf das Maß der umgebenden Bebauung bewirkt, ohne die bauliche Nutzung jenseits der „Traufe“ einzuschränken. Eine mögliche 3-geschossige Wandhöhe entlang der Waldstetter Straße bei Flachdachausführung wird somit optisch auf das Maß der möglichen Traufhöhe bei Satteldachausführung „heruntergebrochen“. Die Wahrung der Maßstäblichkeit bezüglich der Wahl zwischen Satteldach- und Flachdachausführung nebeneinander und auch gegenüber der umliegenden Bebauung ist somit gegeben.

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.

### 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 neben der Gestaltung der Vorgartenzonen 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 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 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.

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

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

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die **Stellplatzverpflichtung** je Wohnung auf 1,5 festzusetzen; sowie für ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte - und Reihenhauseinheit auf 2,0. 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. 11 Erschließung des Bebauungsplangebietes verwiesen.

### 14 Bestandsschutz

Die im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen decken nur teilweise die Bestandsbebauung ab.

Das ehemalige Fabrikgebäude Rudolfstraße 4 liegt zu großen Teilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Gebäude ist städtebaulich in seiner Kubatur als Fremdkörper im Quartier zu betrachten. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung soll hier künftig die kleinteilige Körnung mit Einzelhausbebauung entsprechend der umliegenden Siedlungsstrukturen fortgeführt werden. Aus-, Weit- und Durchblicke auf der erhöhten Hanglage in die Landschaft sollen gewährt werden.

Entlang der Benneckstraße soll künftig entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung eine einheitliche Straßenflucht ins Gesamtquartier „Benneck“ führen. Die Bestandgebäude (Benneckstraße 6 und 10) sollen daher künftig bei Neubebauung 1 - 2 m weiter nördlich errichtet werden. Es entsteht eine geordnete und ausreichend große Vorgartenzone zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie hinreichend Raum für Baumpflanzungen entlang der Zufahrtsstraße ins Quartier.

Die künftigen Baufenster sind als „Briefmarken-Baufenster“ gefasst, um das städtebauliche Ziel der Aus-, Weit- und Durchblicke sicherzustellen. Ebenso orientieren sich die Baufenster an den bestehenden Grundstücksgrenzen mit entsprechenden Mindestgrenzabständen, welche im Bestand in Teilen nicht gegeben sind. So wird künftig den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB entsprochen.

Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung gegenüber (Art. 14 GG). Es werden die Ziele des städtebaulichen Konzeptes für eine nachhaltige und maßvolle Nachverdichtung berücksichtigt und umgesetzt.

Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen im Quartier behalten weiterhin Bestandsschutz. Der Bestandsschutz erstreckt sich auf den genehmigten Bestand und ihre Funktion. Der bzw. die Eigentümer sind berechtigt, die bauliche/n Anlage/n zu erhalten und sie zu nutzen.

Die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung richtet sich nach den Vorgaben für die Art der baulichen Nutzung.