

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hauptwasen 1. Änderung“
 in Balingen**

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2017 bis 13.07.2017

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 05.07.2017	
01/1	Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Unterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptwasen – 1. Änderung“. Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe werden mit Ausnahme der im Bebauungsplan genannten Sortimente ausgeschlossen. Bei den im Bebauungsplan aufgeführten Sortimenten handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente. Innenstadtbedeutsame Rand-sortimente dürfen nur bis max. 5% der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden. Des Weiteren ist für Produktionsbetriebe, über den Positivkatalog der zulässigen Einzelhandelsbetriebe hinaus, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche zulässig, sofern der Fabrikverkauf 5 % der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreitet und maximal 100 m ² Geschossfläche umfasst. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich wird nicht zugelassen. Gegen die Planung bestehen raumordnungsrechtlich aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken.	Kenntnisnahme Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bestätigt.
01/2	Belange des Forsts Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Waldflächen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind keine Waldflächen mit Waldbiotopen oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen kartiert. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen. Unter der Annahme, dass evtl. Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb Waldes festgelegt werden, werden forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, nicht berührt.	Kenntnisnahme
01/3	Belange des Naturschutzes Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme

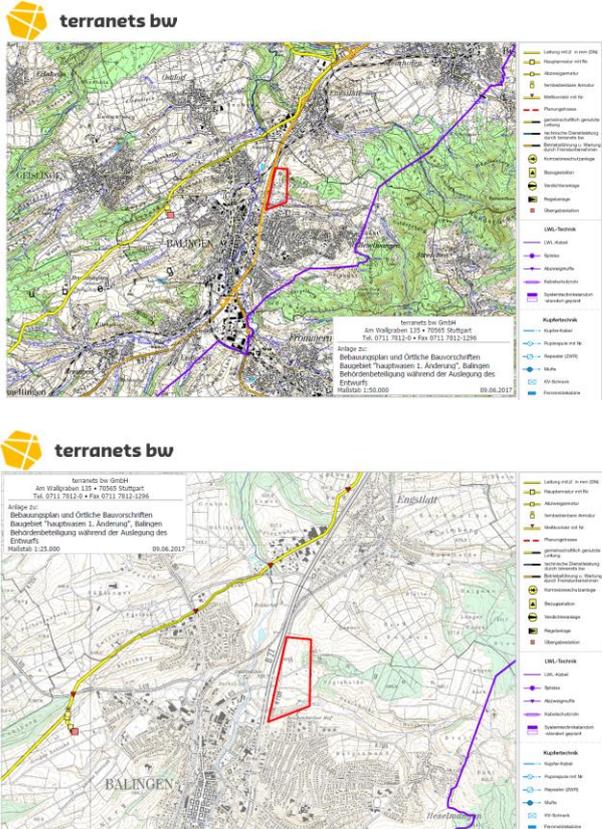
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
02/1	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 21.07.2017	
	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.01.2017 (Az. 2511 // 16-12566) sowie Ziffer II Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan (Stand 18.04.2017) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
02/2	Schreiben vom 25.01.2017:	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Kenntnisnahme
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Kenntnisnahme
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken <i>Geotechnik</i> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk- und Obtususton-Formation, welche teilweise durch Pleistozäne Abschwemmmassen überlagert werden. Mit einem oberflächennahen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betongreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p>	
	<p><i>Boden</i> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>Grundwasser</i> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. <i>Mineralische Rohstoffe</i> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. <i>Bergbau</i> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt. <i>Geotopschutz</i> Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>Mineralische Rohstoffe</i> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>Bergbau</i> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>Geotopschutz</i> Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
03	<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 10.07.2017</p>	
	<p>Mit der o. g. Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets Hauptwasen geschaffen werden.</p> <p>Der Regionalverband hat dazu am 03.02.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Für die 1. Änderung gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptwasen“ seit 2005 rechtskräftig unverändert weiter. Es wurden Regelungen zum Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Balingen und Regionalplan Neckar-Alb 2013 getroffen.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung gibt es keine Festlegungen, die der Erweiterung widersprechen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt und über das Ergebnis benachrichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
04	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 11.07.2017	
04/1	Landwirtschaftl. Belange Keine Bedenken	Kenntnisnahme
04/2	Wasser- und Bodenschutz Unsere Belange sind berücksichtigt. Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
04/3	Abfallwirtschaft Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Abfallerzeuger ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.	Kenntnisnahme Das Planungsgebiet ist über die öffentlich bestehende Verkehrsfläche Hauptwasen an das Verkehrsnetz angebunden. Die Ver- und Entsorgung kann über die Verkehrsfläche Hauptwasen erfolgen.
04/4	Natur- und Denkmalschutz Die Bebauungsplanänderung "Hauptwasen" wird als Regelverfahren umgesetzt. Im überplanten Bereich liegen am nördlichen Rand rechtskräftig ausgewiesene Biotope, die aber erhalten werden sollen. Andere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die innerhalb des Geltungsbereichs bereits festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sollen weitgehend erhalten oder gleichwertig ersetzt werden. Die zusätzlich notwendigen neuen Kompensationsmaßnahmen sollen im Bereich des Kaunterbachtals umgesetzt werden. Nach Begehung der Flächen im Kaunterbachtal wurde festgestellt, dass die Maßnahmen, die für die Umsetzung der eigentlichen Planung „Hauptwasen“ notwendig waren, noch nicht vollständig umgesetzt worden sind. Aus diesem Grund ist es notwendig, für die noch fehlenden Maßnahmen einen Zeitplan aufzustellen. Ein Monitoringbericht für die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde bisher nicht erstellt, obwohl dies vorgesehen war. Im Bereich dieses Bebauungsplanes bieten sich Möglichkeiten zu einer Verbesserung der Umweltsituation durch die Schaffung von begrünten Dach-	Kenntnisnahme Die entsprechenden Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ‚Hauptwasen‘ wird in Abhängigkeit der baulichen Erschließung sowie der Realisierung privater Baumaßnahmen vorgenommen, und vom Amt für Stadtplanung und Bauservice fachlich überwacht. Die Ausführung der unterschiedlichen Maßnahmen erfolgt demgemäß, u.a. auch angepasst an weitere Fachbelange oder Sachverhalte, abschnittsweise. Dies bestimmt demzufolge auch das jeweils zeitlich gestaffelte Monitoringverfahren, das entsprechend festgehalten wird. Die Begrünungsmaßnahmen sind bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahre

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>flächen, neuen Baumquartieren oder durch die Anlage von Fassadenbegrünungen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Für diese Bebauungsplanänderung wurde eine fachlich belegte Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik ist damit erfolgt. Die Ergebnisse sind nachvollziehbar und schlüssig dargestellt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse muss die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erst ab November erfolgen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geäußert.</p>	<p>2005 und werden in der '1. Änderung Hauptwasen' übernommen. Vorgesehen sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie eine randliche Eingrünung des Gebiets durch Pflanzgebote. Bereits festgesetzte Baumquartiere bleiben erhalten. Darüber hinaus sind Maßnahmen außerhalb des Gebietes vorgesehen, wobei die Kostenverteilung beim Eigentümer und Antragsteller liegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die gegenüber Naturschutzgesetz engere Vorgabe der zeitlichen Beschränkung für Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Gebäudeabriss oder -umbauarbeiten wurde in die Planänderung entspr. aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
04/5	<p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</p> <p>Im Textteil ist unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung 1.1 Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Im zugehörigen zeichnerischen Teil ist jedoch kein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dargestellt. Dies ist aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebietes von Seiten Immissionsschutz / Gewerbeaufsicht auch nicht notwendig.</p> <p>Auf Grund der Gesamtdimension der gewerblichen Bauflächen (bestehende und geplante Nutzung) raten wir zur Konfliktvermeidung dringend an nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter <u>nicht</u> zuzulassen.</p> <p>Beispielformulierungen (Relevanz bitte prüfen): <u>Zu „Textliche Festsetzungen“</u> Unzulässig sind: <input type="checkbox"/> Nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter § 8 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO</p> <p><u>zu „Begründung“</u></p>	<p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptwasen“ in Balingen mit Rechtskraft vom 14.07.2005, die sich aus den Einschrieben im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Bauservice vom 21.02.2005/ 04.05.2005 ergeben, gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptwasen 1. Änderung“.</p> <p>Durch die Übernahme der Festsetzungen aus dem Hauptwasen mit Rechtskraft aus dem Jahr 2005 bleiben die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung soll eine einheitliche Regelung im Baugebiet gelten.</p> <p>Die Ausnahme wird insgesamt restriktiv gehandhabt. Bisher wurden keine Wohnungen beantragt und zugelassen. Das Gewerbegebiet dient somit bisher vollständig der Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Die nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden nicht zugelassen, insbesondere, da der Schutzanspruch auf dieses Wohnen, zu deutlichen Einschränkungen in der Nutzung der Flächen führen kann. Der Ausschluss der Wohnungen dient somit der Konfliktvermeidung bei künftigen Betriebsansiedlungen. Das zukünftige Gewerbegebiet soll überwiegend den Bedarf an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und andere Gewerbetreibende decken.	
04/6	Brandschutz (Schreiben vom 17.07.2017) Die vorgebrachten Anregungen wurden beachtet.	Kenntnisnahme
05	Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 27.06.2017	
	Gegen die Änderung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
06	ZV Bodensee Wasserversorgung Schreiben vom 13.06.2017	
	Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
07	Netze BW GmbH (Tuttlingen) Schreiben vom 30.06.2017	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Die Stromversorgung im Plangebiet wird von den Stadtwerken Balingen durchgeführt.	Kenntnisnahme
08	Netzte BW GmbH (Stuttgart) Schreiben vom 20.06.2017	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
09	terraneTS bw GmbH Schreiben vom 09.06.2017	
	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		
10	Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 30.06.2017	
	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme
11	Stadtkämmerei Stadt Balingen Schreiben vom 10.07.2017	
	Der Eigentümer des Flst. Nr. 4470/1 hat mit Datum vom 10.08.2015 eine Ablösungsvereinbarung bzgl. der Anschlussbeiträge (Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeitrag) und des Erschließungsbeitrages unterschrieben. Zahlbar ist die Ablösungssumme in Höhe von 50.024,85 € mit Rechtskraft des Bebauungsplanes oder mit Erteilung einer Baugenehmigung. <u>Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes bitte ich um separate Mitteilung</u>	Kenntnisnahme Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hauptwasen 1. Änderung“ wird die Stadtkämmerei Balingen über eine separate Mitteilung informiert.
12	Verkehrsbehörde Stadt Balingen Schreiben vom 06.07.2017	
	Seitens der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken. Auf die Stellungnahmen des PolPräs Tuttingen vom 27.06.2017 wird verwiesen.	Kenntnisnahme siehe laufende Nummer 05

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
13	Stadtverwaltung Albstadt Schreiben vom 13.07.2017	
	wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genannten Bebauungsplanverfahren und können Ihnen mitteilen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Albstadt nicht berührt sind. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist somit nicht notwendig.	Kenntnisnahme

S.Stengel