

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mühltorplatz“ in Balingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 11.11.2013 bis 11.12.2013

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 28.11.2013	
	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken: Geotechnik Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation), die stellenweise von bindigen Deckschichten sowie von Fluss-sedimenten der Eyach überlagert sind. Die Mächtigkeiten der quartären Einheiten sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>In der Talniederung der Eyach ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die Flusssedimente (Sande und Kiese) stellen zumeist einen gut tragfähigen und die bindigen Deckschichten einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefen) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Für die geplanten Maßnahmen (z. B. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht, aus rohstoffgeologischer Sicht und hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann</p>	<p>Die Hinweise und Empfehlungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
2.	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 10.12.2013	
	<p>I. Belange des Naturschutzes Eine Bewertung der Planung durch das Regierungspräsidium ist erst dann möglich, wenn die artenschutzrechtliche Bewertung vorliegt.</p> <p>II. Belange des Gewässerschutzes Derzeit werden für ausgewählte Gewässer (mit einer Einzugsgebietsgröße größer als 10 km²) im Rahmen des Projektes „Hochwassergefahrenkarten“ (HWGK) entsprechende Karten und daran anschließend Hochwasserrisikomanagementpläne beruhend auf Artikel 6 und 7 der EG-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie, die durch § 74 und § 75 Wasserhaushaltsgesetz in deutsches Recht umgesetzt wurde, erstellt.</p> <p>Im Einzugsgebiet Eyach (Bearbeitungsgebiet 401) wurden die entsprechend notwendigen hydraulischen Berechnungen für die HWGK durch das Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland durchgeführt. Im Rahmen der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten werden verschiedene Stufen der Qualitätssicherung und Plausibilisierung durchlaufen. In diesem Gebiet wurden sämtliche Schritte erfolgreich abgeschlossen. Die Hochwassergefahrenkarten für dieses Gebiet wurden im März 2013 an die Kommunen und die Unteren Wasserbehörden übergeben. Angefügt finden Sie die Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen) für den betreffenden Bereich des Bebauungsplans. Nach diesen Ergebnissen ist der angefragte Bereich erst bei einem HQ_{Extrem} teilweise betroffen. Die Regelungen nach WG/WHG sind zu beachten. Die Erstellung des Hochwasserrisikomanagementplans Neckar - Maßnahmenbericht Oberer Neckar (Regierungsbezirk Tübingen) ist abgeschlossen. Die Erkenntnisse liegen der Stadt Balingen vor und sollten in die Planungen mit einfließen. Die Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements sollten frühzeitig im Rahmen der Planungen berücksichtigt werden, insbesondere sei hier auf die Maßnahmen R1 „Information von Bevölkerung und Wirtschafts-unternehmen“, R2 „kommunale Krisenmanagementplanung“ und R20</p>	<p>Das innerstädtische Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Vor baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist entsprechend § 42 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 10 Bundesnaturschutzgesetz für die Baumaßnahme eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen. In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie z.B. Fledermäuse) – ist ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (SaP) notwendig.</p> <p>Die Hochwassergefahrenkarten und die Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Das Plangebiet ist nur bei HQ_{Extrem} betroffen. Die für eine Bebauung maßgebliche Linie für das 100-jährige Hochwasser (HQ 100) liegt außerhalb der ausgewiesenen Bebauung.</p> <p>Das Hochwasserrisikomanagement für die Eyach ist nicht Sache dieses Bebauungsplanverfahrens. Beim Hochwasser Juni 2013 war das Plangebiet nicht von Überflutungen betroffen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
	„Informationen und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung“ verwiesen. Für Informationen u.a. zum landeseinheitlichen Maßnahmenkatalog sei auf das Vorgehenskonzept Hochwasserrisiko-Management in Baden-Württemberg unter www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de verwiesen.	
3.	EHV Handelsverband Baden-Württemberg Schreiben vom 11.12.2013	
	Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
4.	Landratsamt Zollernalb Schreiben vom 05.12.2013	
	Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht: Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
	Brandschutz: Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die folgenden Auflagen berücksichtigt werden: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sofern Gebäude möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. 2. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der Anleiterstellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 3. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m ³ /h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich.	Die in der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten“ (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 geforderten Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind aufgrund der beengten Altstadtssituation nicht in vollem Umfang realisierbar. Da sämtliche Gebäude in den Dachgeschossen eine Fußbodenhöhe von über 7 m über der Geländeoberfläche im Mittel aufweisen, ist eine Anleiterbarkeit durch das Hubrettungsfahrzeug erforderlich. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandmeister werden sowohl eine Fahr- als auch eine Anleiterprobe durchgeführt.
	Abfallwirtschaftsamt: Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn <ul style="list-style-type: none"> - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, - das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, - es sich um Durchfahrtstrassen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, - bei Gefällestrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, - Privatwege, Privatstraßen und Privat- 	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
	<p>grundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.</p> <p>Soweit Grundstücke z. B. wegen fehlender Wendemöglichkeit nicht direkt mit Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, sind die Abfallbehälter bzw. die Abfälle (Sperrmüll und dgl.) an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereit zu stellen. Insoweit wird ange-regt, ggf. eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unter-richten.</p>	
	<p>Wasser- und Bodenschutz: -Oberirdische Gewässer Zum Bebauungsplan „Mühltorplatz“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird auf eine Hochwassergefährdung innerhalb des Bebauungsplanbereichs hingewiesen. Nach den rechtskräftig vorliegenden Hochwasserkarten der Eyach wird das Flst.Nr. 170/3 bei Extremhochwasserereignissen (HQ_{Extrem}) fast vollständig überflutet.</p>	<p>Auf die Ausführungen unter 2. wird verwie-sen.</p>
	<p>Abwasserbeseitigung Gemäß § 45b Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen in wie weit eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers möglich ist. Auf die Niederschlagsverordnung vom 22.03.1999 und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten wird hin-gewiesen.</p>	<p>Die Entwässerung ist Sache des Bauge-nehmungsverfahrens. Die Einleitung des Regenwassers in die Eyach oder den Mühl-kanal ist geplant.</p>
	<p>Natur- und Denkmalschutz: Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotopie noch andere Schutzge-biete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht. Viel-mehr bieten sich auch hier Chancen zu einer Ver-besserung der Umweltsituation durch die Schaf-fung von einzelnen Baumquartieren oder durch Fassadenbegrünungen. Die unmittelbare Nähe zur Eyach bietet hier aus grünplanerischer Sicht mög-licherweise auch Entwicklungsmöglichkeiten für gewässerrandtypische Strukturen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht nichts gegen eine Anwendung des vereinfachten Verfah-rens nach § 13a BauGB, wobei darauf verwiesen wird, dass entsprechend neuester Rechtspre-chung nicht auf die Abarbeitung der Umwelt-belange verzichtet werden darf.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden Begrünungs-maßnahmen und Pflanzgebote festgesetzt, zumal dadurch auch die Attraktivität des Bereichs insgesamt erhalten und aufge-wertet wird.</p> <p>Die Umweltbelange werden in der Begrün-ung abgearbeitet. Insgesamt handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Als Maßnahme der Innenentwicklung werden im innerstädtischen Gefüge Baulücken geschlossen und eine maßvolle, dem innerstädtischen Gefüge entsprechende Nachverdichtung ermöglicht. Der sparsame Umgang mit Grund- und Boden und die Innenent-wicklung wird im Rahmen der Planung ent-sprechend stark gewichtet. Bei der Außen-anlagenplanung, Begrünung und Platz-gestaltung werden grünplanerische Aspekte angemessen berücksichtigt.</p>
	<p>Artenschutz Es wird darauf hingewiesen, dass auch für dieses</p>	<p>Das innerstädtische Plangebiet ist überwie-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
	Gebiet bei einer Überplanung eine fachliche belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen dass hier artenschutzrechtliche Belange kaum betroffen sind.	gend bebaut und versiegelt. Vor baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist entsprechend § 42 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 10 Bundesnaturschutzgesetz für die Baumaßnahme eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen. In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie z.B. Fledermäuse) – ist ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (SaP) notwendig.
5.	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 19.11.2013	
	Aus regionalplanerischer Sicht werden zum o.g. Bbauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Innenentwicklungsmaßnahmen werden grundsätzlich begrüßt.	Kenntnisnahme
6.	Stadtkämmerei Balingen Schreiben vom 11.11.2013	
	Sofern die bauliche Nutzung der Grundstücke - Anzahl der Vollgeschosse erhöht wird, erfolgt bei den Anschlussbeiträgen eine Nachveranlagung erfolgen. Die betroffenen Grundstücke wurden bei den Anschlussbeiträgen wie folgt veranlagt: Beim Mühltor 9: 3 VG Beim Mühltor 9/1: 2 VG Herrenmühlenstraße 3/1: 3 VG Herrenmühlenstraße Flst. Nr. 170/1: 3VG Herrenmühlenstraße Flst. Nr. 170/3: 3VG	Die zukünftig zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde unter städtebaulichen Gesichtspunkten ermittelt und festgesetzt. Eine künftige Neubebauung soll sich in den bestehenden, städtebaulichen Zusammenhang einfügen und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beitragen. Es sollen zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden, so dass der Bereich insgesamt eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann und damit seiner besonderen Lage am östlichen Stadteingang gerecht wird.
7.	Kabel BW GmbH Schreiben vom 12.11.2013	
	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Der Eigentümer und Bauherr wird entsprechend informiert.
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH Mail vom 11.11.2013	
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommu-	Die weitere Koordinierung seitens Stadt und Bauherren erfolgt im Rahmen der Abbrucharbeiten und der Baumaßnahmen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
	<p>nikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau eine Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adressen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
9.	<p>Stadtverwaltung Balingen Amt für öffentliche Ordnung Mail vom 07.11.2013</p>	
	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte auch geprüft werden, ob nicht die Engstelle zwischen Gebäude 9 und 10 (Hauseingangstüre geht direkt zur Straße) sowie die Tonnagenbeschränkung auf 1,5 t (da sich unter der Fahrbahn wohl ein Keller befindet) beseitigt werden kann.</p>	<p>Die Verkehrsflächen sollen als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Auf den Bebauungsplanentwurf wird verwiesen. Die Platzgestaltung und die Gestaltung der Verkehrsflächen wird derzeit durch das beauftragte Fachbüro erstellt.</p>
10.	<p>Stadtverwaltung Balingen Amt für Familie, Bildung und Vereine Schreiben vom 06.11.2013</p>	
	<p>Aus Sicht Schule, KiTa und ÖPNV keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

M. Wagner