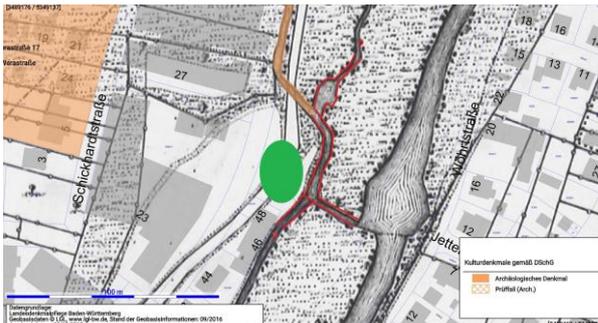


ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Jugendhaus Hindenburgstraße“ in Balingen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2019 bis 26.07.2019

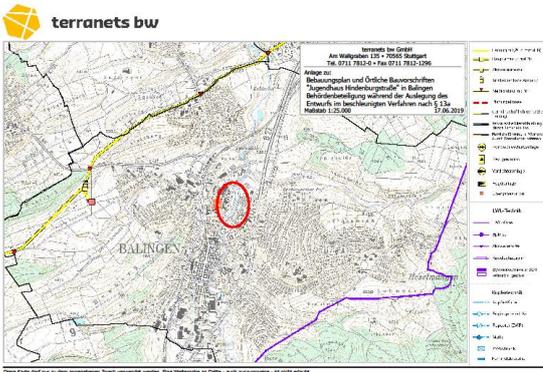
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 08.07.2019	
	Belange des Hochwasserschutzes Unsere Stellungnahme vom 07.03.2018 hat weiterhin Gültigkeit (nachfolgend zur Vollständigkeit nochmals abgedruckt (s.u.). Der Hinweis auf HQ extrem wurde in der Abwägung berücksichtigt.	Das Plangebiet „Jugendhaus Hindenburgstraße“ liegt aktuell noch im HQ extrem, was eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich macht. Die Einstufung erfolgte auf der Grundlage der aktuellen Gegebenheiten. Im Rahmen der Gartenschau 2023 werden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Eyach durchgeführt.
02	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 02.09.2019 (Baugenehmigungsverfahren)	
	Das überplante Areal liegt außerhalb des bisher kartierten Bereichs des Kulturdenkmals „Mühlkanal“, das allerdings m.E. zu erweitern wäre (s. Anlage, rote Markierung). Aber auch der erweiterte Bereich (grüne Markierung) scheint im Wesentlichen außerhalb des historischen Mühlkanals zu liegen. Die archäologische Sondage hat außerdem, gezeigt, dass hier mit erheblichen rezenten Störungen und Auffüllungen gerechnet werden muss. Gegen die geplanten Baumaßnahmen bestehen deshalb keine grundsätzlichen Bedenken. Um einen vorsorglichen Hinweis auf §20 DSchG im Baugenehmigungsverfahren wird gebeten.	Die Anregungen zum Kulturdenkmal „Mühlkanal“ sind im Textteil des Bebauungsplanes unter den Hinweisen mit aufgenommen. In der Baugenehmigung wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.



Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.“</p>	
03	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 09.07.2019</p>	
	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 23.02.2018 (Az. 2511//18-01322) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
04	<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 16.07.2019</p>	
	<p>Mit Schreiben vom 19.02.2018 haben wir zum o. g. Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben und darin keine Bedenken oder Anregungen geäußert.</p>	enfällt
	<p>Auch der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf berührt regionalplanerische Belange nicht. Es werden daher keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	enfällt
	<p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	Der Regionalverband Neckar-Alb wird am Verfahren weiter beteiligt, wird über das Ergebnis des Verfahrens informiert und erhält eine Planausfertigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
05	<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 26.07.2019</p>	
05/1	<p><u>Wasser- und Bodenschutz</u> Die Belange des Sachgebiets Wasser- und</p>	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Bodenschutz sind berücksichtigt. Es bestehen keine Bedenken.	
05/2	<u>Natur- und Denkmalschutz</u> Im überplanten Bereich liegen keine rechtskräftig ausgewiesenen Biotope oder sonstigen Schutzgebiete.	Kenntnisnahme
	Auf die Thematik der von uns in der ersten Stellungnahme zu diesem Verfahren genannten Beeinträchtigung des hier vorhandenen dichten Baumbestandes ist die Stadt Balingen hinreichend genau eingegangen.	In den Baumbestand wurde lediglich für die Aufstandsfläche des Gebäudes und dessen straßenseitige Erschließung eingegriffen. Dabei wurden die Baumfällungen auf das absolut notwendige Maß beschränkt und nach eingehender artenschutzrechtlicher Einzelbaumprüfung noch im Februar 2019 durchgeführt. Auch die straßenbegleitenden Bäume konnten teilweise erhalten bleiben. Für den unmittelbar angrenzenden Baumbestand werden während der Bauzeit wirksame Baumschutzmaßnahmen entsprechend den geltenden Regelwerken durchgeführt. Der Bestand wird in Zusammenhang mit Gartenschauplanung, im Rahmen der Freianlagenplanung, durch neue Baumpflanzungen im Umfeld ergänzt.
	Dennoch wird die geplante Entwicklung der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch beurteilt, da befürchtet wird, dass der Baumbestand durch die intensive Nutzung der Freiflächen im Umfeld des neuen Jugendhauses beeinträchtigt werden könnte.	Sollte eine starke Nutzungsintensität der Freiflächen um das Jugendhaus den Baumbestand beeinträchtigen und Beschädigungen der Bäume hervorrufen, werden Gegenmaßnahmen ergriffen sowie die Baum- und Wurzelbeschädigungen ausgeglichen. Zudem wird bei der Planung zur Gartenschau darauf geachtet, dass befestigte Wegeflächen außerhalb der Wurzelbereiche liegen, um die Beeinträchtigung der Bäume zu minimieren.
	<u>Artenschutz</u> Bereits in der ersten Stellungnahme zu diesem Verfahren war angemerkt worden, dass für das Gebiet eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss.	Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (saP, Planstatt Senner, Stand August 2019). Für den betroffenen Gebäudebestand sowie den Baumbestand im Plangebiet wurde eine örtliche Begehungen zur Bestandserfassung durchgeführt.
	Es ist zu vermuten, dass hier insbesondere Lebensstätten von Höhlenbrütern und Fledermäusen sowie von totholzbewohnenden Käfern betroffen sein könnten.	Hinweise auf die Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten haben sich nicht ergeben. Die vorsorgliche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Da die Stadt zwar im Abwägungsprotokoll darauf hinweist, dass für das Gebiet eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt wurde (Planstatt Senner, Stand Januar 2019), dieses Fachgutachten aber nicht den Planunterlagen beifügt ist, kann nicht abschließend aus artenschutzfachlicher Sicht beurteilt werden, ob diese genannte Relevanzprüfung ausreicht oder durch eine vollumfängliche artenschutzfachliche Prüfung ergänzt werden müsste. Da dies aber wegen des nicht vorliegenden Gutachtens nicht zweifelsfrei beurteilt werden kann, kann derzeit zu diesem Bebauungsplan-verfahren aus artenschutzfachlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p>	<p>Die bereits zur Billigung vorliegenden Untersuchungsergebnisse der Relevanzprüfung, für den betroffenen Gebäudebestand und die für den Baumbestand im Plangebiet durchgeführten örtliche Begehungen zur Bestandserfassung sind in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Büro Planstatt Senner, Stand August 2019) aktuell zusammengefasst.</p>
06	<p>Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 24.06.2019</p>	
	<p>Gegen den Beschluss des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
07	<p>Netze BW GmbH Schreiben vom 25.06.2019</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
08	<p>Netze BW Schreiben vom 22.06.2019</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
09	<p>terraneTS bw Schreiben vom 17.06.2019</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		
10	Transnet Bw Schreiben vom 15.07.2019	
	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jugendhaus Hindenburgstraße“ in Balingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
11	Unitymedia Schreiben vom 23.07.2019	
	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme
12	Naturschutzbüro Zollernalb (NABU) Schreiben vom 17.07.2019	
	Der LNV-Arbeitskreis Zollernalbkreis dankt für die Zusendung der oben genannten Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme.	Kenntnisnahme
	Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich auch im Namen der nach §3 UmwRG in Baden-Württemberg anerkannte Naturschutzvereinigung bzw. ihrer im Landkreis tätigen Untergliederungen AG Die NaturFreunde, AG Fledermausschutz, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg (NABU) und Schwäbischer Albverein.	Kenntnisnahme
	Nachdem der Standort des neuen Jugendhauses bisher von Garagen eingenommen wurde und nur unwesentlich Flächen darüber hinaus in Anspruch genommen werden, sind wir mit der vorliegenden	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Planung unter der Voraussetzung eines verantwortungsvollen Umgangs mit den Naturgütern einverstanden.</p> <p>Es ist zu vermuten, dass die alten Garagen und der angrenzende Baumbestand Lebensstätte von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien sind, so dass eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist und möglicherweise entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind.</p>	<p>Für das Gebiet wurde jeweils für den betroffenen Gebäudebestand sowie den Baumbestand örtliche Begehungen zur Bestandserfassung durchgeführt.</p> <p>Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten haben sich nicht ergeben.</p> <p>Die vorsorgliche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Auf die Ausführungen zum Artenschutz unter 04/2 wird verwiesen.</p>
13	<p>Stadtkämmerei Abgabewesen Schreiben vom 26.07.2019</p>	
	<p>Siehe Stellungnahme vom 05.03.2018</p> <p>Die im Planbereich liegenden Grundstücke Hindenburgstraße 46 und 48 wurden bisher 2-geschossig zu Anschlussbeiträgen veranlagt. Das Grundstück Flst. 3420 wurde bisher mit einer Teilfläche im Bereich der Tennisplätze veranlagt. Für bisher nicht überbaubare (Teil-) Flächen entstehen ggf. nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. Erteilung einer Baugenehmigung erstmals Anschlussbeiträge.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise betreffen das Erschließungsbeitragsrecht.</p>
15	<p>Amt für öffentliche Ordnung - Verkehrsbehörde Schreiben vom 03.07.2019</p>	
	<p>Aus Sicht der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Polizeipräsidium Tuttlingen vom 24.06.2019 wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
16	<p>Amt für öffentliche Ordnung – Ordnungsverwaltung Schreiben vom 18.06.2019</p>	
	<p>Im Abwägungsprotokoll ist zu unseren Hinweisen vom 07.02.2018 ausgeführt, dass für das Jugendhaus eine Hausordnung die Vorgaben zum Lärmschutz gewährleisten soll. Diese Hausordnung sollte auch den Außenbereich des Jugendhausgeländes umfassen, da die bisherigen Probleme u.a. auch darauf zurückzuführen waren, dass der Außenbereich des Jugendhauses bis vor kurzem unregelt war.</p>	<p>Die Vorgaben zum Lärmschutz sind einzuhalten.</p> <p>Die Stadt als Betreiber hat geeignete Maßnahmen zu treffen. Inhaltlich und organisatorische Regelungen sind allerdings nicht Sache des Bebauungsplanes.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Im Übrigen wird ausgeführt, dass die Schallschutzmaßnahmen dem neuesten Stand der Technik entsprechen und gezielte passive Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an den Schallschutz des neuen Jugendhauses erfüllen. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Schallschutzanforderungen an eine Veranstaltungsstätte mit regelmäßigen Konzerten eingehalten werden. Der Einbau von Lüftungsanlagen zur Verhinderung von offenen Fenstern in Veranstaltungsräumen wird unsererseits in diesem Zusammenhang ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Weiter wird ausgeführt, dass im Gebäude eine Sozialkontrolle durch ausgebildetes sozialpädagogisches Personal gewährleistet ist. Die Sozialkontrolle mit pädagogischem Personal bezieht sich jedoch lediglich auf Veranstaltungen des Kinder- und Jugendbüros und nicht auf „private“ Veranstaltungen. Da die Räumlichkeiten zukünftig auch privat angemietet werden können sollen, müssen deshalb auch hier verbindliche Regelungen mit zukünftigen privaten Nutzern der Veranstaltungsräume erarbeitet und die Art der zukünftigen Nutzung der Räumlichkeiten definiert werden.</p> <p>Schließlich wird im Abwägungsprotokoll darauf verwiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Bürgerpark“ eine Lärmuntersuchung durchgeführt und ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt wird, so dass ggf. weitere aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen beim Bau des Jugendhauses integriert werden können. Dies wird unsererseits begrüßt und deckt sich mit unserem Hinweis vom 07.02.2018, dass dem Lärmschutz bereits bei der Planung ein besonderes Augenmerk geschenkt und sich intensiv mit der Lärmvermeidung bzw. -minderung auseinandergesetzt und in diesem Zusammenhang ggf. auch über mögliche bauliche Maßnahmen nachgedacht werden soll.</p>	<p>Die Schallschutzmaßnahmen entsprechen dem neusten Stand der Technik. Die Anforderungen an den Schallschutz in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung sind erfüllt. Die Vorgaben der Lärmuntersuchung wurden umgesetzt.</p> <p>Die Stadt als Betreiber und Vermieter ist hierfür zuständig. Regelungen im Bebauungsplan können hierzu nicht getroffen werden. Grundsätzlich sind die gesetzlichen Lärmgrenzwerte der TA Lärm einzuhalten.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren für den angrenzenden generationsübergreifenden Bürgerpark wird gesondert durchgeführt.</p> <p>Der das Gebäude betreffende Teil der Lärmuntersuchung ist Anlage 4 zum Bebauungsplan.</p>
17	<p>WEG Württembergische Elektromotoren GmbH Schreiben vom 29.07.2019 Baugenehmigungsverfahren</p>	
	<p>Das geplante Jugendhaus befindet sich gegenüber unserer Firma, der Württembergischen Elektromotoren GmbH, die an diesem Standort seit nunmehr 80 Jahre mit derzeit 75 Mitarbeitern qualitativ hochwertige Elektromotoren und Komponenten produziert. Daher muss, während der Bauzeit und auch nach der Fertigstellung folgendes gewährleistet sein:</p>	<p>Die Verkehrsbehörde und die Baustellenplanung haben die örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Der Zugang, zu unserem im Hof befindlichen Wareneingang und Warenversandt, muss zu jeder Zeit, während und nach der Bauphase, für Anlieferfahrzeuge (LKW bis 38 t) gewährleistet sein, damit ein reibungsloser Betrieb stattfinden kann.</p>	
	<p>Es muss gewährleistet sein, dass die auf dem Firmengelände befindlichen Privatparkplätze für unsere Mitarbeiter auch weiterhin zur Verfügung stehen. Diese Parkplätze wurden für unsere Mitarbeiter geschaffen. Aufgrund der Flexibilisierung der Arbeitszeit wird/kann die Arbeitszeit zu unterschiedlichen Zeiten beginnen. Das geplante Jugendhaus ist nach Planung nur mit zwei Parkplätzen ausgestattet (ein Behindertenparkplatz und ein weiterer Parkplatz), sodass damit zu rechnen ist, dass die privaten Parkplätze, dann auch von anderen Verkehrsteilnehmern genutzt werden (Beispiel elterlicher Bring- und Holservice der Kinder/Jugendlichen).</p>	<p>Das Jugendhaus ist fußläufig, mit dem Fahrrad sowie mit Bus und Bahn sehr gut erreichbar. Die vorrangige Zielgruppe sind Kinder- und Jugendliche unter 18 Jahren.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde die Zahl der notwendigen Stellplätze ermittelt. Insgesamt stehen in Balingen im öffentlichen Raum ausreichend Parkplätze zur Verfügung, wie eine aktuelle Erhebung des Verkehrsplaners Büro Kötz gezeigt hat. In Zusammenhang mit der Außenanlagenplanung und der Planung für den generationsübergreifenden Park wird der zusätzliche Parkierungsbedarf nochmals überprüft.</p>
	<p>Wir möchten, wie bereits vorgetragen, nochmals darauf hinweisen, dass unser Betrieb derzeit weder am Abend, in der Nacht noch am Wochenende regulär in Betrieb ist. Unser Gelände ist derzeit frei zugänglich und es sollte sichergestellt werden, dass es auf unserem Gelände zu keinen unerlaubten Versammlungen/Partys kommen kann, die ggf. zu Verschmutzungen unseres Geländes führen oder sogar zu Vandalismus.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den Betrieb. Während der Öffnungszeiten des Jugendhauses ist mindestens ein Betreuer vor Ort.</p> <p>Mit den großen Freiflächen um das Jugendhaus und entlang der Eyach stehend ausreichend attraktive Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum zur Verfügung, so dass die Wahrscheinlichkeit einer unerlaubten Nutzung privater Flächen durch die Planung eher geringer wird.</p>

S.Stengel