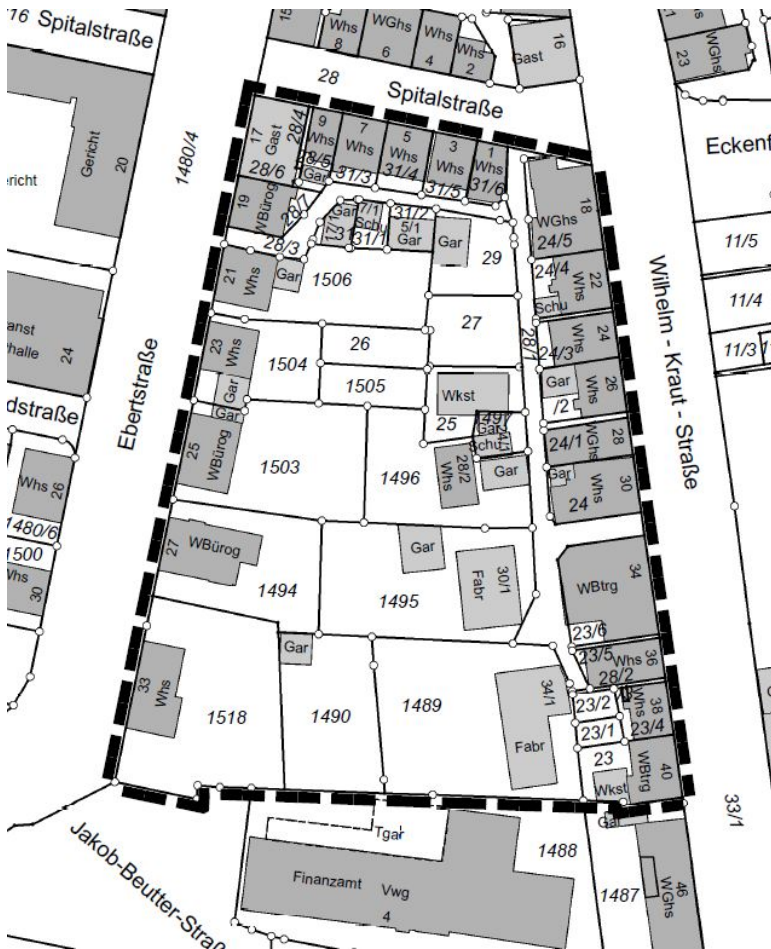


ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße - Teilbereich 1“ in Balingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 18.05.2015 bis 18.06.2015 gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beziehen sich teilweise auf das gesamte Plangebiet (Teilbereich 1 und 2) entsprechend dem Aufstellungsbeschluss.



Der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss „Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße“ und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung umfasste auch den nördlichen Quartiersbereich, der als Teilbereich 2 zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden soll, wenn ein konkretes Nachverdichtungsinteresse besteht. Grundlage für die Nachverdichtung des Teilbereichs 2 bildet der Städtebauliche Entwurf vom 03.08.2017, der für das Gesamtgebiet erstellt wurde.

Für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße – Teilbereich 1“ liegt nun ein Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften vor. Die Zielsetzung hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss dahingehend geändert, dass im Quartiersinneren keine gewerbegebietstypische Nutzung mehr stattfinden soll. Das Plangebiet ist aktuell geprägt durch eine überwiegend marode Bausubstanz und Leerstand.

Hinweis zur Umstellung auf die BauGB Novelle 2017:

Eingeleitet wurde das Verfahren mit dem Aufstellungsbeschluss auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom 24.10.2015. Der Abwägungsvorschlag, die Billigung sowie der Satzungsbeschluss sollen auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S 2808) gefasst werden.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 11.06.2015	
	Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.	Kenntnisnahme
02	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart E-Mail vom 18.06.2015	
	<u>Denkmalpflege:</u> Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Bedenken vor.	Kenntnisnahme
	<u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Brunnenstube (siehe Anlage). Soweit hier Maßnahmen vorgesehen wären, wäre eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Die zum Abbruch vorgesehen Gebäude sind uns bisher nicht als Kulturdenkmale bekannt geworden. Inwieweit sie erhaltenswerten Charakter haben, ist uns nicht bekannt. Sollte dies so sein, wäre ihre Erhaltung zu empfehlen.  Wilhelm-Kraut-Straße 16 bei, Schwefelbrunnen	Kenntnisnahme Der denkmalgeschützte Brunnen, wie auch die zugehörige Brunnenstube auf dem Grundstück, Flst.Nr.29 im Innenhof zum Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 18, befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße – Teilbereich 1“. Bauliche Maßnahmen an dem denkmalgeschützten Brunnen sind nicht vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen restaurierten Brunnen an der Kreuzung Wilhelm-Kraut-Straße/ Spitalstraße. Es ist einer der letzten erhaltenen Schwefelquellen in und um Balingen. Durch den Abbruch der Gebäude wird der innen liegende Bereich in der „Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße – Teilbereich 1“ im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung neu geordnet. Die vorhandene Gemengelage wird aufgelöst. Nach städtebaulicher Würdigung haben die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude keinen erhaltenswerten Charakter, zumal die Bausubstanz sehr schlecht ist. Eine Fortsetzung der Neustrukturierung und Erneuerung der südlichen Vorstadt wird seit Längerem angestrebt. Mit dem Neubau der Pfeffermühle und der in den 1990ern

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		erfolgten Neubebauung des Wohn- und Geschäftshauses Wilhelm-Kraut-Straße 18 sowie des neuen Finanzamtsgebäudes an der Hermann-Hesse-Straße, wurden die Maßstäbe für eine Neubebauung und Nachnutzung festgelegt. Angestrebt werden zeitgemäße und attraktive innerstädtische Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die im Wege der Innenentwicklung und Nachverdichtung umgesetzt werden sollen.
	<u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Prüffallgebiets der südlichen Vorstadt von Balingen, war aber bisher schon bebaut. Deshalb reicht ein nachdrücklicher Hinweis auf das Prüffallgebiet und die §§ 20 und 27 DSchG aus: <i>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</i>	Berücksichtigung Die Anregung wird im Textteil unter den Hinweisen mit aufgenommen.
03	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 08.06.2015	
03/1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine	Kenntnisnahme
03/2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes. Keine	Kenntnisnahme
03/3	Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> <u>Geotechnik</u> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussablagerungen der Eyach und Steinach, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Einheiten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Baugrund stehen Gesteine des Unterjuras (Arietenkalk- bzw. Obtususton-Formation) an. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet	Berücksichtigung Die Anregungen werden im Textteil unter den Hinweisen mit aufgenommen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	sehr wahrscheinlich. Ggf. ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die Flussablagerungen (lehmige Sande und Kiese) stellen zumeist einen gut tragfähigen und die bindigen Deckschichten sowie ggf. auch die Auffüllungen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Im obersten Profilabschnitt der Arientenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefern) 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. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	
	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	<u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	<u>Bergbau</u> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
	<u>Geotopschutz</u> Am nordöstlichen Rand des	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Bebauungsplangebietes liegt das Geotop Nr. 16677. Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. <u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Der restaurierte Brunnen befindet sich im Kreuzungsbereich Spitalstraße/ Wilhelm-Kraut-Straße und ist einer der letzten erhaltenen Schwefelquellen in und um Balingen. Der Brunnen als Geotop Nr. 16677 sowie als geologische Sehenswürdigkeit befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Kenntnisnahme
04	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 23.06.2015	
04/1	<u>Wasser- und Bodenschutz</u> Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
04/2	<u>Brandschutz</u> Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die folgenden Auflagen berücksichtigt werden. 1. Sofern Gebäude bestehen oder 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. 4. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen. 5. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Brandschutz und Gebäudetechnik werden in einem gesonderten Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung betrachtet und geprüft.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll																								
	von 300 m in Ansatz gebracht werden.																									
04/3	<u>Abfallwirtschaft</u> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn - ausreichend Platz für die Zwischenlagerung der verschiedenen Abfallarten (Abfalltrennung nach gesetzlichen Vorgaben) im Innenbereich und auf dem Grundstück eingeplant und dabei auch der Abfuhrhythmus der Abfallbehälter berücksichtigt wurde, - die Abfallgefäße/Container problemlos von den Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren werden können; - die Durchgänge/Türen ausreichend groß sind, so dass gängige Abfallgefäße problemlos durchgeschoben werden können und - durch das Zwischenlagern von Abfällen keine hygienischen, umweltrelevanten oder sonstigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Anfallende Abfälle zur Beseitigung nach § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i.V.m. den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises sind dem Landkreis zu überlassen. Die Bereitstellung der überlassungspflichtigen Abfälle hat nach den Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung zu erfolgen. Um den Zwischenlagerplatz und Durchgänge für verschiedene Abfallarten bzw. -gefäße ausreichend gestalten zu können, sind in folgender Tabelle Beispiele für die Maße verschiedener fahrbarer Abfallgefäße aufgeführt: <table><tr><th colspan="4">Containermaße (bei geschlossenem Deckel)</th></tr><tr><th>Behältertyp</th><th>Höhe (mm)</th><th>Breite (mm)</th><th>Tiefe (mm)</th></tr><tr><td>240-l-Papiertonne</td><td>1.070</td><td>580</td><td>740</td></tr><tr><td>240-l-Restmülltonne (öffentlich, mit Schürze)</td><td>1.068</td><td>580</td><td>744</td></tr><tr><td>1.100-l-Papiercontainer</td><td>1.445</td><td>1.185</td><td>1.360</td></tr><tr><td>1.100-l-Restmüllcontainer (öffentlich, mit Schürze)</td><td>1.350</td><td>1.110</td><td>1.250</td></tr></table>	Containermaße (bei geschlossenem Deckel)				Behältertyp	Höhe (mm)	Breite (mm)	Tiefe (mm)	240-l-Papiertonne	1.070	580	740	240-l-Restmülltonne (öffentlich, mit Schürze)	1.068	580	744	1.100-l-Papiercontainer	1.445	1.185	1.360	1.100-l-Restmüllcontainer (öffentlich, mit Schürze)	1.350	1.110	1.250	Berücksichtigung Die Planung hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Die Firma Roller & Söhne hat ihren Betrieb in das Gewerbegebiet „Rote Länder“ verlegt. Die Entleerung bzw. Bereitstellung der Gefäße soll über die Wilhelm-Kraut-Straße erfolgen. Müllstandorte wurden in der Planung berücksichtigt und sind zudem im Baugesuch entsprechend dargestellt. Bei der Neubebauung handelt es sich überwiegend um eine urbane Bebauung, die sich insbesondere entlang der Wilhelm-Kraut-Straße aus einer Nutzungsmischung aus Wohnbebauung und mischgebietsverträglicher Gewerbenutzungen, Einzelhandel und Dienstleistung zusammensetzt. Urbane Gebiete“ dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind in Urbanen Gebieten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Eine räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten ist grundsätzlich begrüßenswert.
Containermaße (bei geschlossenem Deckel)																										
Behältertyp	Höhe (mm)	Breite (mm)	Tiefe (mm)																							
240-l-Papiertonne	1.070	580	740																							
240-l-Restmülltonne (öffentlich, mit Schürze)	1.068	580	744																							
1.100-l-Papiercontainer	1.445	1.185	1.360																							
1.100-l-Restmüllcontainer (öffentlich, mit Schürze)	1.350	1.110	1.250																							
	<u>Natur- und Denkmalschutz</u> Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotop noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht.	Kenntnisnahme																								
	Vielmehr bieten sich auch hier Chancen zu einer Verbesserung der Umweltsituation durch die	Berücksichtigung Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur																								

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Schaffung von einzelnen Baumquartieren oder durch die Anlagen von Fassaden- oder Dachbegrünungen. Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht hier nichts gegen eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, wobei darauf verwiesen wird, dass entsprechend neuester Rechtsprechung nicht auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden darf.	Ein- und Durchgrünung des Areals einschließlich Dachbegrünungen enthalten. Ein Außenanlagenplan ist Teil des Baugesuchs. Mit den Festsetzungen soll eine Verbesserung der Umweltsituation in innerstädtischer, verdichteter Lage sowie ein für die zukünftigen Bewohner attraktives und nachhaltiges Wohnumfeld geschaffen werden. Durch die geplante Verdichtung der Bebauung im innerstädtischen Bereich soll bewusst ein wichtiger Beitrag zur Schonung von naturnahen Ortsrandlagen durch die Vermeidung von deren Inanspruchnahme für Neubauzwecke geleistet werden. Ein hieraus entstehender Kompromiss verhindert im Einzelnen eine ökologische Optimierung innerhalb des vorliegenden Baugebietes. Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, wodurch auch der ausdrücklichen gesetzlichen Forderung nach §1a Abs. 2 BauGB zur Konzentration auf die Innenentwicklung Folge geleistet wird. Demnach gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Fallgruppe I) in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Das Minimierungsgebot nach § 1 Abs. 5 BauGB und § 9 NatSchG wird beachtet. Nach Prüfung der Planauswirkungen bestehen keine 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). 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. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.
	<u>Artenschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass auch für dieses	Berücksichtigung

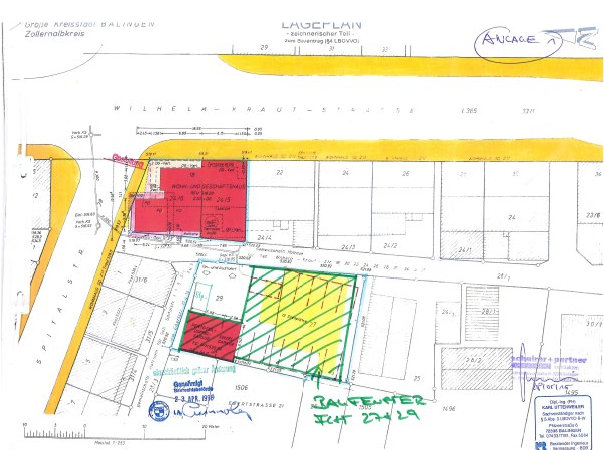
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Gebiet bei einer Überplanung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden <u>muss</u>. In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie z.B. Fledermäuse) - wird ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig werden. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik ist zwingend erforderlich – auch bei bereits überplanten Gebieten oder Gebieten die im Verfahren sind. 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.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Stand 11.01.2016/09.02.2021). Im Plangebiet wurden keine Vorkommen streng geschützter Arten nachgewiesen. Als Ergebnis der Prüfung ist angesichts der örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sowie den artspezifischen Lebensraumansprüchen und Erfordernissen von artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es ist nicht mit einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen. Vorsorglich werden im Bebauungsplan jedoch Vermeidungsmaßnahmen durch naturschutzfachliche Beschränkungen zur Baufeldfreimachung vorgegeben.
04/5	<u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u> Ziel der vorliegenden Planung ist die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Als Gebietsausweisung soll Mischgebiet festgesetzt werden. Die im Plangebiet ansässige Firma Roller & Söhne beabsichtigt, die derzeit im Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 34 untergebrachten Verkaufs- und Lagerräume, die am Standort aufgrund fehlender Möglichkeiten nicht erweitert werden können, in zwei Neubauten im Innenhof zu verlagern. Westlich des bestehenden Werkstattgebäudes Wilhelm-Kraut-Straße 34/1 ist eine insgesamt ca. 5,0 m hohe Gewerbehalle einer Grundfläche mit ca. 19,5 m x 10,5 m geplant. Zudem soll an das Verkaufs- und Lagergebäude, Wilhelm-Kraut-Straße 30/1 ein Büroanbau mit ca. 100 m² Grundfläche errichtet werden. Darüber hinaus ist mittelfristig beabsichtigt, das Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 34/1 abzubrechen und ebenfalls durch einen Neubau zu ersetzen. Dieses soll direkt an die neue Gewerbehalle angebaut werden und die bestehende Gebäudeflucht des Gebäudes Wilhelm-Kraut-Straße 30/1 aufnehmen. Mit der Firmeninhaberin wurde ein Vor-Ort Termin durchgeführt. Nach Angaben soll die Firma in bisherigem Umfang fortgeführt werden. In bisherigem Umfang ist die Firma in einem Mischgebiet verträglich, so dass von Seiten	Kenntnisnahme Die Planung hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Die Firma Roller & Söhne hat ihren Gewerbebetrieb zwischenzeitlich verlagert, um auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu haben. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Auf die Ausführungen unter 04/3, in der Vorlage und in der Begründung wird verwiesen. Die Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe in der Wilhelm-Kraut-Straße wird damit neu geordnet. Urbane Gebiete ermöglichen eine Wohnnutzung sowie die gleichzeitige Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Kategorie entspricht dem "Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung". (Charta von Leipzig). Ein Lärmgutachten wird im Rahmen des Verfahrens erstellt und wird nachgereicht sowie im Weiteren öffentlich ausgelegt. Unter Berücksichtigung der Balingen Einzelhandelskonzeption werden

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz keine Bedenken gegen die Planaufstellung bestehen. Die Eigentümerin wurde darauf hingewiesen, dass eine wesentliche Änderung bzw. Erweiterung der Produktion am Standort nicht möglich ist.	Festsetzungen zum Einzelhandelssortiment getroffen.
05	Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 15.06.2015	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
06	Handwerkskammer Reutlingen Schreiben vom 22.05.2015	
	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße“ in Balingen. Durch die qualifizierte Überplanung des Gebietes, soll hier einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit der Betriebserweiterung am jetzigen Standort gegeben werden. Von Seiten der Handwerkskammer Reutlingen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes begrüßt, es bestehen hierzu keine Bedenken.	Kenntnisnahme Auf die Änderung der Zielsetzung wird verwiesen.
07	Telekom Email vom 03.07.2015	
	Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenserservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: FMB.BHH.Auftrag@telekom.de . Tel. +49 800 3301903.	Kenntnisnahme Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplanung beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.
08	Unitymedia Kabel BW Schreiben vom 28.05.2015	
	Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)	Kenntnisnahme Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplanung beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

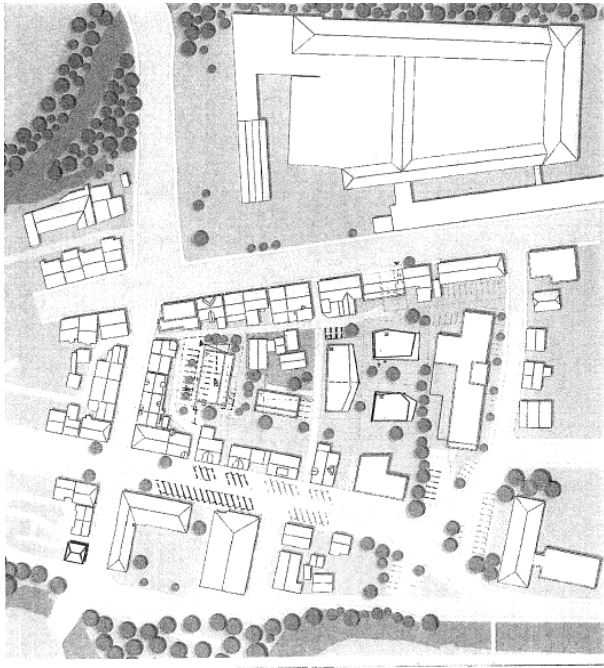
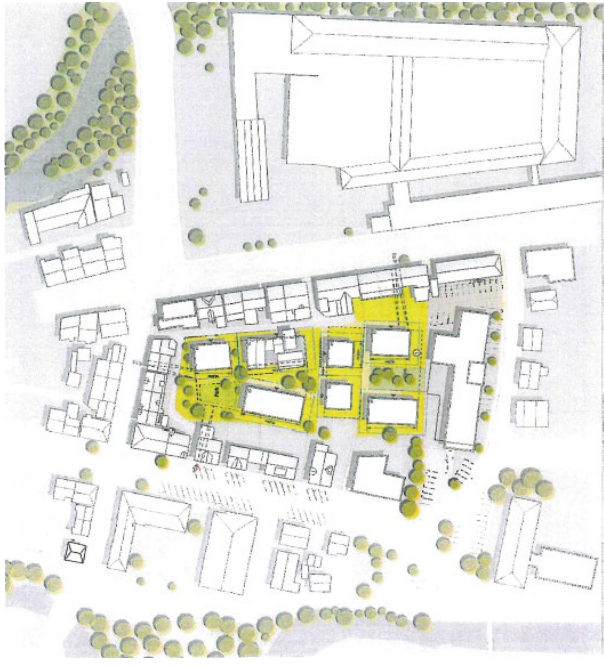
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt. „Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikations-kabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt. TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden: (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia: www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/ oder Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) die Bestandspläne abzufordern. (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung! (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen	

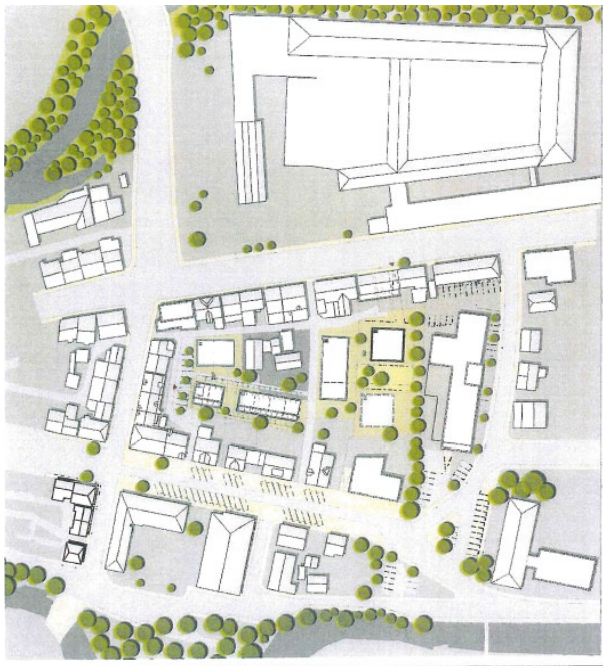
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz). (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen. (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen. (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten. (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden. (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen. (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wieder herzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden. (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen. (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen. (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma. (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden. (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen. Besonderheiten Unitymedia (1) Beim Vorhandensein von HDD-Bohrungen (Spülbohrungen) in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen. (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt. (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden. Meldung von Kabelschäden und anderen Vorkommnissen Unitymedia BW: Tel.: 0800 / 8888-719 Unitymedia: Tel.: 02273 / 605-5626 Kontaktdaten Unitymedia BW Anschrift (nicht Planauskunft) Unitymedia BW GmbH Planauskunft Hedelfinger Str. 60 70327 Stuttgart E-mail: Planauskunft@kabelbw.com Unitymedia NRW GmbH Planauskunft Michael-Schumacher-Str. 1	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	50170 Kerpen E-mail: Planauskunft@unitymedia.de Fax: 02273 / 5947 - 0782 Planauskunft Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde n/service/planauskunft/login-planauskunftbw/ Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde n/service/planauskunft/login_planauskunft/	
09	Stadtkämmerei und Liegenschaften Schreiben vom 18.06.2015	
	Es wird um Mitteilung gebeten, ob die bauliche Nutzung der Grundstücke – Anzahl der Vollgeschosse – erhöht werden soll. Falls dies der Fall ist, muss bei den Anschlussbeiträgen eine Nachveranlagung erfolgen.	Kenntnisnahme Die Geschossigkeit wird im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und Wirtschaftlichkeit sowie aus städtebaulichen Gründen auf vier entlang der Wilhelm-Kraut-Straße bzw. drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss im Hofinneren festgesetzt. Der Bebauungsplan bildet lediglich die Grundlage für eine Nachveranlagung. Es handelt sich darüber hinaus um ein eigenständiges Verfahren.
10	Öffentlichkeit/Stellungnahme 1	
	Schreiben vom 28.05.2015 Da in der Vergangenheit meine Hofgrundstücke, Flst. Nr. 27 und Flst. Nr. 29 vor Durchführung meines Bauvorhabens im Jahre 1999/2000 zum größten Teil mit Gebäuden überbaut war, bitte ich freundlichst um Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, dass hier wiederum ein Baufenster, entsprechend meiner Anlage 1, Lageplan im M 1:250, vorgesehen wird.  Momentan werden die Flurstücke für Parkflächen sowie eine 3-fach Garage genutzt.	Kenntnisnahme Das Bebauungsplanverfahren wird aktuell nur für den südlichen Teilbereich 1 weitergeführt. Die Stellungnahme bezieht sich auf das Teilgebiet 2. Die Überplanung dieses Quartiersteils soll als Teilgebiet 2 bedarfsorientiert auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs bzw. dessen Weiterentwicklung erfolgen. Für diesen Teilbereich 2 gelten unverändert die Vorgaben des einfachen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ (rechtskräftig seit 16.03.2006). Die Bewertung von Baumaßnahmen erfolgt im Bereich der genannten Flurstücke. dementsprechend auf der Grundlage von § 34 BauGB, nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich. Hierbei handelt es sich auch um die Rechtsgrundlage für die Bebauung Wilhelm-Kraut-Straße 18 in den 1990ern und die anstehende Neubebauung im Bereich der Wilhelm-Kraut-Straße 28 und 30.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Dass dies vor 1999/2000 anders war, belegen die beiliegenden Lichtbilder, siehe Anlage 2 (5 Seiten) sowie das Abbruchgesuch aus dem Jahre 1998, s. Anlage 3. Ergänzend hierzu erhalten Sie noch den Lageplan zu meinem damaligen Bauantrag aus 1998. s. Anlage 4. Aus diesem Grund bitte ich freundlichst das eingezeichnete Baufenster im Lageplan (Anlage 1) für den Bebauungsplan im Sinne der Gleichbehandlung zu übernehmen. Anlagen 2 – 4 siehe Anlage zum Abwägungsprotokoll	
	<u>Schreiben vom 30.09.2019</u> Ich nehme Bezug auf das Telefonat mit Frau Stengel vom 30.09.2019 bezüglich der städtebaulichen Nachverdichtung Wilhelm-Kraut-Straße 18 insbesondere um die Überbauung meiner Flurstücke Nr. 27 und Nr. 29 (Anlage A1), welche momentan als Parkflächen genutzt werden.  Nunmehr habe ich mir die städtebaulichen Entwurfsskizzen des Ing.-Büros Wick + Partner zu Gemüte geführt. Der Entwurfsskizze 2 vom 24.05.2017 kann ich nicht zustimmen (Anlage A4), da hier drei unterschiedliche Grundstückseigentümer unter einen Hut gebracht werden müssten.	Kennntnisnahme Die Flst. Nr. 27 und Nr. 29 sind nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Auf die obenstehenden Ausführungen wird verwiesen. Der vorliegende Städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für eine qualifizierte Überplanung des Teilgebiets 2. Anpassungen unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte und der zukünftigen Eigentumsverhältnisse sind grundsätzlich möglich. Eine Grundstücksneuordnung im nördlichen Quartiersinnenbereich ist allerdings Voraussetzung für eine qualifizierte Überplanung. Einzelbauvorhaben sind ggf. im Wege der Bauvoranfrage zu prüfen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	 Der Entwurfsskizze Variante 3 vom 24.05.2017 (Anlage A5) und Entwurfsskizze Variante 1 vom 03.08.2017 (Anlage A3) kann ich nur bedingt zustimmen, da bezüglich des Baufensters nicht auf die tatsächlichen Grundstücksgrenzen eingegangen wurde. Meine Vorstellung hiervon habe ich auf dem Luftbild (Anlage A2) ein schraffiert. Variante 1 	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Variante 3 	
11	Öffentlichkeit/Stellungnahme 2 Schreiben vom 16.02.2021	
	Gegen das im Betreff benannte Bauvorhaben (Bauverzeichnis Nr. 2020 0201, Neubau von 48 Wohneinheiten mit 6 Gewerbeeinheiten) erhebe ich Einwendungen als Nachbar und Eigentümer des Grundstücks Ebertstr. 27 innerhalb der gesetzlichen Frist. Eine Baugenehmigung kann nicht erteilt werden. Dass die „Exklusiv Wohnbau Reutlingen GmbH“ ihren Sitz nicht in Reutlingen hat, sondern in Blaise-Pascal-Str. 14, 32760 Detmold, bitte ich beim Bauantrag zu vermerken, eingetragen ist die Gesellschaft beim Amtsgericht Lemgo unter HRB 5808. Für das geplante Baugrundstück besteht derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan. Bei seiner Mächtigkeit, kann von einem Einfügen gem. § 34 BauGB hinsichtlich der GRZ, der GFZ und der Geschossigkeit, sowie der nahezu vollflächigen Bebauung des gesamten Grundstückes keine Rede sein. Bislang gilt für das entsprechende Quartier der einfache Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft 15.03.2016 (Mischgebiet).	Kenntnisnahme Das vorliegende Schreiben ging im Rahmen der Nachbaramhörung des parallel durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens als Widerspruch ein und soll zusätzlich im Wege der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren erörtert und behandelt werden, da es teilweise Anregungen zum Bebauungsplan enthält. Sitz und Anschrift des Bauantragstellers betrifft das Baugenehmigungsverfahren. Kenntnisnahme Auf der Grundlage des Bauvorhabens wird derzeit ein Bebauungsplan erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften können auf der Grundlage von § 33 Baugesetzbuch bei Vorliegen aller dort aufgeführten Voraussetzungen die Grundlage für eine mögliche Baugenehmigung sein. Spätestens der rechtskräftige Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Baugesuchen auf der Grundlage von § 30 Baugesetzbuch. Die Stadt hat die Planungshoheit und kann unter gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		Belange durch den Gemeinderat als Planungsgeber, im Wege eines Bebauungsplanverfahrens, die städtebauliche Entwicklung und den Zulässigkeitsmaßstab für Bestandsgebiete, bereits überplante Gebiete und unbebaute Innen- und Außenbereichsflächen ändern oder neu festlegen und damit eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ermöglichen. Den öffentlichen Belangen der Innenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Grund- und Boden und der teilweisen Auflösung einer Gemengelage mit schwieriger Erschließungssituation sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, auch im Sinne einer ‚Stadt der kurzen Wege‘, wird in der vorliegenden Planung große Bedeutung eingeräumt. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines Urbanes Gebietes nach § 6a BauNVO vor. Nach der BauNVO 1990 liegen gem. § 17 BauNVO die Obergrenzen bei der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bei einem Urbanen Gebiet bei 0,8 bzw. 3,0. Im Urbanen Gebiet MU 1 wird die zulässige GRZ entsprechend der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der verdichteten Bauweise und der bestehenden Block-Rand-Bebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße. Im Urbanen Gebiet MU 2 im Blockinnenbereich wird die zulässige GRZ auf 0,5 reduziert und sichert hierdurch eine Durchgrünung in diesem quartiersinneren Bereich. Gleichzeitig wird damit Rücksicht auf die straßenbegleitenden Bestandsbebauungen genommen. Insgesamt kann der vorliegende Bebauungsplanentwurf die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung gewährleisten, das Plangebiet in seine Umgebung anbinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur (im Plangebiet reduzierte Grundflächenzahl) und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen (verbunden mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche) für ein qualitätsvolles Umfeld zu ermöglichen. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Der städtebauliche Charakter des Gebietes

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Der Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2015 der Stadt Balingen für das gesamte Quartier Wilhelm-Kraut-Straße / Ebertstraße ist an einer gewerblichen Neubebauung und Nutzungsintensivierung der Firma Roller orientiert, die jetzt geplante Bebauung widerspricht damit diesem Aufstellungsbeschluss.	bzw. der umgebenden Bebauung bleibt erhalten. Auch bei der Bebauung Eberstraße 33, die auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt wurde, wurde ein vergleichbarer Zulässigkeitsmaßstab angelegt. Kenntnisnahme Die Zielsetzung wurde konkretisiert und teilweise geändert. Im Aufstellungsbeschluss wurde die Zielvorstellung formuliert, städtebaulich zu untersuchen, welche baulichen Möglichkeiten im Bereich der bestehenden Bebauung, in der 2. Reihe zur Wilhelm-Kraut-Straße, zukünftig möglich sind und inwieweit die bestehenden Grünflächen für die Wohnqualität erhalten und aufgewertet werden sollen und ob die bestehende Erschließung für den Blockinnenbereich ausreichend und angemessen für die Betriebserweiterung ist. Ebenso sollte geprüft werden, ob mit der gewerblichen Betriebserweiterung Störungen und Beeinträchtigungen einhergehen. In städtebaulichen Studien wurden hierzu unterschiedliche Entwurfsvarianten erarbeitet, diskutiert und abgewogen (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Hierzu hat der Gemeinderat der Stadt Balingen bereits 2019 umfangreiche Beratungen durchgeführt und der jetzt vorliegenden städtebaulichen Konzeption grundsätzlich zugestimmt. Ebenso hat sich im Verlauf des Prozesses ergeben, dass eine betriebliche Entwicklung der Firma Roller & Söhne am bestehenden Standort aufgrund der problematischen Erschließungssituation und der komplexen Konfliktsituation mit der Nachbarschaft kaum in Einklang zu bringen ist. Die Verlagerung des Firmenstandorts in ein Gewerbegebiet entspricht der Zielsetzung, Gemengelagen zu entflechten und Gewerbebetrieben zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Durch die Verlagerung der Firma Roller & Söhne hat sich das Ziel der städtebaulichen Konzeption dahingehend geändert, dass der Schwerpunkt auf der Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit Wohnnutzung sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen direkt entlang der „Wilhelm-Kraut-Straße“ liegt. Die vorliegenden städtebaulichen Studien bilden die Grundlage für die Umsetzung der Zielvorstellungen und Fortführung des

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich 1 – südlicher Bereich – ist erst in den Anfängen, eine Öffentlichkeitsbeteiligung hat bislang nicht stattgefunden. Es ist auch davon auszugehen, dass spätestens nach der Öffentlichkeitsbeteiligung der Bebauungsplan nicht so aufgestellt werden wird, wie es der Bauantrag der Exklusiv Wohnbau Reutlingen GmbH vorsieht. Der Stadt Balingen droht ein „Wohnquartier“, bei dem die Bebauung des Areals „Denkinger“ wie eine lockere Ansammlung von Gartenlauben erscheint. Die Wohnblocks stehen dicht an dicht. Aufgrund der geplanten Tiefgarage werden über 90 % der bebaubaren Grundstücksfläche versiegelt. Der einzige Zugang zu den Wohn- und Gewerbeeinheiten ist ein schmaler Streifen zu einer der verkehrsreichsten Straßen in Balingen, der Wilhelm-Kraut-Straße. Es gibt keinen Zugang von der Ebertstraße und keinen Zugang von der Hermann-Hesse-Straße. Der weitere Zugang zum Gelände wird von der Tiefgaragenabfahrt „versperrt“. Bei 48 Wohneinheiten wird es zahlreiche Kinder geben. Egal wohin diese Kinder	Bebauungsplanverfahrens. Der Gemeinderat hat hierzu in öffentlicher Sitzung im Oktober 2019 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Kenntnisnahme Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 28.04.2015 erfolgte vom 18.05.2015 bis zum 18.06.2015. Die vorliegende Stellungnahme 2 vom 16.02.2021 wurde im Rahmen der Nachbaranhörung zum Baugesuch abgegeben. Alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Sachverhalte werden dem Gemeinderat der Stadt Balingen zur Abwägung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat fasst in Zusammenhang mit der Entscheidung über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften auch den Auslegungsbeschluss, der die Durchführung einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf der Grundlage von § 3 in Verbindung mit § 4 Baugesetzbuch beinhaltet. Kenntnisnahme Der Gemeinderat der Stadt Balingen ist im Rahmen seiner Gesetzgebungskompetenz für Satzungen, seiner Planungshoheit sowie der ihm durch das Baugesetzbuch übertragenen Aufgaben für die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Anregungen und für die Beschlussfassung über Bebauungspläne zuständig. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und dem Gemeinderat im Vorfeld des Satzungsbeschlusses zur Abwägung und Beschlussfassung vorgelegt. Kenntnisnahme Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den städtebaulichen und politischen Zielen der Innenentwicklung, Nachverdichtung sowie des damit verbundenen Ziels, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Damit kann einer Versiegelung im Außenbereich entgegengetreten werden. Mit dem Bauvorhaben kann bedarfsgerechter Wohn- und Arbeitsraum in Kernstadtlage zur Verfügung gestellt werden. Der Bedarf an innenstadtnahem Wohnraum kann Rechnung getragen werden.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	wollen, sie müssen über eine der verkehrsreichsten Straßen in Balingen das Gelände verlassen. Und das in einem Bereich, in dem von der Fa. Bizerba erheblicher Werksverkehr von der anderen Seite auf die Wilhelm-Kraut-Str. auch mit Schwerlastverkehr ein- und ausfährt.	Ferner grenzt das Plangebiet direkt an dem im Regionalplan dargestellten Zentralörtlichen Versorgungskern an. Zur Nachverdichtung und somit Stärkung und Belebung der Innenstadt sowie der direkten Innenstadtrandlage wird zur Gewährleistung einer Durchmischung der Nutzung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ das Gesamtgebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt. Die Ausweisung und die damit in Verbindung stehende Verdichtung erfolgt bedarfsorientiert. Die Versiegelung beträgt ca. 79,5 %, davon sind ca. 15 % oberhalb der Tiefgaragendecke (Freibereiche) intensiv begrünte Flächen mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm. Dementsprechend liegt ein Versiegelungsgrad von ca. 64,5 % vor. Die örtlichen Gegebenheiten zu der Hoferschließung bleiben innerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen zunächst unverändert. So stand bisher eine Zufahrtsbreite von der Wilhelm-Kraut-Straße von 4,4 m zur Verfügung. Diese Breite, welche bereits ein gefahrloses Begegnen zweier Pkw ermöglicht, soll auf Wunsch des zukünftigen Bauherrn freiwillig auf ca. 5,1 m erweitert werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ermöglicht diese Verbreiterung der Zufahrt. Direkt bei der geplanten Neubebauung besteht zudem bereits heute eine Fußgängerampelanlage, welche auch für schwächere Verkehrsteilnehmer wie Kinder und Senioren ein gefahrloses Queren der Wilhelm-Kraut-Straße ermöglicht. Fußläufig zur Innenstadt steht zudem über den gemeinschaftlichen Hofraum eine Verbindung direkt zur Spitalstraße zur Verfügung, so dass hier nicht zwingend der Weg entlang der Wilhelm-Kraut-Straße begangen werden muss. Ebenfalls ist über einen gemeinschaftlichen Hofraum eine Verbindung zur Ebertstraße gegeben, so dass auch nicht zwingend an der Spitalstraße gegangen werden muss. Darüber hinaus verfügt der Gehweg entlang der Wilhelm-Kraut-Straße von der Grundstückszufahrt in Richtung der Innenstadt eine Breite von 3,4 m, so dass selbst bei dem vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommen auf der Wilhelm-Kraut-Straße, ein weitgehend gefahrloses

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Selbst nach dem beabsichtigten Bebauungsplan sind durch die beabsichtigte Bebauung die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl überschritten und die notwendigen Abstandsflächen auch unter den Häusern nicht eingehalten. Durch die einzige schmale Zufahrt von der Wilhelm-Kraut-Straße ist – auch in Anbetracht der geplanten Stellplätze – eine ordnungsgemäße Löschzufahrt für die Feuerwehr nicht gegeben. Ausreichend Stellplätze sind nicht vorgesehen, zumal an der Wilhelm-Kraut-Straße ein Parkieren nicht möglich ist. Die Baugenehmigung kann – nicht nur derzeit – nicht erteilt werden.	Begehen oder auch ein Begegnen möglich ist. In Richtung Süden befindet sich zwischen Fahrbahn und Gehweg ein trennender Parkierungstreifen bis zur nahegelegenen Bushaltestelle. Der Ziel- und Quellverkehr der durch die Firma Roller und Söhne verursacht wurde, entfällt zukünftig. Die Tiefgarage dient zum einen dazu, die notwendige Anzahl der Stellplätze zu gewährleisten. Zum anderen wird das Wohn- und Arbeitsumfeld verbessert, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Im Hofinneren wird es einen begrünten Spiel- und Aufenthaltsbereich geben. Eine angemessene Begrünung mit Aufenthaltsqualität ist trotz Tiefgarage gewährleistet und entsprechend verbindlich festgesetzt. Kenntnisnahme Das Bebauungsplanverfahren steht im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Stadt Balingen verfolgt das Ziel, Grund und Boden im Außenbereich zu schonen. Gleichzeitig wird mit dem Bauvorhaben dringend notwendige Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone errichtet. Auf die obigen Ausführungen, auf die Vorlage und die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Eine ordnungsgemäße Löschzufahrt für die Feuerwehr ist gegeben. Dies wird durch das objektbezogene Brandschutzgutachten vom 22.09.2020, gefertigt vom Ingenieurbüro für Brandschutz Bartel, bestätigt. Die Erschließung ist uneingeschränkt gegeben. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Abstandsflächen sind eingehalten und werden im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen. Kenntnisnahme Die Zahl der Stellplätze wird im Bebauungsplanentwurf mit 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt, was dem üblichen Standard in Balingen

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		entspricht. Das Quartier befindet sich in zentrumsnaher Lage und die Innenstadt mit ihrem breiten Angebot ist fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Für 48 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten stehen insgesamt 81 Stellplätze zur Verfügung, die zum großen Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden. Darüber hinaus sind Nachweis und Stellplatzberechnung Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

Sabine Stengel