

ANLAGE 1 zur Vorlage 2021/182 - Behandlung der Stellungnahmen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße – Teilbereich 1“, Balingen

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur gebilligten Fassung wurde vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der sich ab dem 31.05.2021 in der öffentlichen Auslegung befindliche Entwurf des Bebauungsplans, den der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 30. März 2021 gebilligt hat und für den die Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 20.05.2021 durchgeführt wurde, wurde am 07.06.2021 im vereinfachten Verfahren um Festsetzungen zum Lärmschutz ergänzt. Als Bestandteil der Satzung wurden der Zeichnerische Teil, die Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die gemeinsame Begründung geändert. Da durch die Ergänzung die Grundzüge der Planungen nicht berührt sind, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB angewendet. Die Bebauungsplanunterlagen mit den Ergänzungen und Änderungen, mit dem Datum 02.03.2021/07.06.2021, wurden dementsprechend vom 14.06.2021 bis zum 02.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 28.06.2021	
01/1	<p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße – Teilbereich 1“.</p> <p>Als Art der Nutzung werden Urbane Gebiete (MU 1 / MU 2) ausgewiesen.</p> <p>Im MU 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Positivkatalog zulässig. Innenstadtrelevante Randsortimente können ausnahmsweise bis max. 5% der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden. Im MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen sind an die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel angepasst. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	Kenntnisnahme
01/2	<p>Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Ebertstraße – Teilbereich 1" in Balingen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist.</p> <p>Direktlink: https://udo.lubw.baden-uerttemberg.de/public/q/3qocjhddb0NicLR3zPLZxz</p> <p>Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden.</p>	Der Anregung wird entsprochen. Der Verweis auf HQextrem ist im Bebauungsplan unter Hinweise enthalten und im Zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Eine entsprechende Bauweise wird empfohlen.

	<p>In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>	
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 25.06.2021	
02/1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Kenntnisnahme
02/2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Kenntnisnahme
02/3	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Flussablagerungen (Hochflutlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter stehen Gesteine der Arietenkalk-Formation sowie der Obtususton-Formation an.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen</p>	<p>Berücksichtigung Der bereits im Bebauungsplan vorhandene Hinweis wird angepasst.</p>

	<p>bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist 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 betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
	<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Allgemeine Hinweise 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.</p> <p>Des Weiteren 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.</p>	Kenntnisnahme
03	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 16.06.2021</p>	
03/1	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und</p>	Kenntnisnahme

	Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.	
03/2	<p>Archäologische Denkmalpflege: Das überplante Areal liegt im Randbereich der archäologischen Prüffallfläche „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtgebiet von Balingen“, ADAB-Id. 100436870.</p> <p>In ungestörten Arealen können sich hier archäologische Befunde und Funde zur frühen Ortsgeschichte erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zudem auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.1) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.</p>	Berücksichtigung Der bereits im Textteil vorhandene Hinweis wird angepasst.
04	<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 24.06.2021</p>	
	<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen, um eine innerörtliche Erneuerung und Nachverdichtung zu ermöglichen.</p> <p>Innenentwicklungsmaßnahmen in verdichteter Bauweise werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Im MU1 werden nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen und innenstadtbedeutsame Randsortimente ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen. Im MU2 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

05	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 02.07.2021	
05/1	Straßenbaurecht Der Bebauungsplan liegt nicht in unserer Zuständigkeit (liegt nicht an einer klassifizierten Straße).	Kenntnisnahme
05/2	Vermessung/Flurneuordnung <u>Bereich Flurneuordnung:</u> Keine Bedenken. <u>Bereich Vermessung</u> Dem Bebauungsplan liegt nicht die aktuelle Liegenschaftskarte zu Grunde. (FN 2021/10 Balingen mit Fortführungsentscheidung vom 19.05.2021)	Kenntnisnahme Die Änderung der Grundstücksgrenzen haben keine unmittelbare Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
05/3	Abfallwirtschaft Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken. <u>Sonstige Hinweise:</u> Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Gewerbebetriebe/Anwohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.	Kenntnisnahme Die Entleerung bzw. Bereitstellung der Gefäße soll über die bereits bestehende Wilhelm-Kraut-Straße erfolgen. Müllstandorte wurden in der Ausführungsplanung berücksichtigt und sind im Baugesuch entsprechend dargestellt.
05/4	Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die geforderte Lärmuntersuchung wurde im Mai 2021 durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS (A 2113) durchgeführt und vorgelegt, entsprechende Vorgaben zum passiven Lärmschutz wurden getroffen.	Kenntnisnahme
05/5	Wasser- und Bodenschutz	
	Oberirdische Gewässer Es bestehen keine Bedenken. Hinweis: Wie im Planentwurf dargestellt, befindet sich ein Teilbereich des Flst.Nr. 1490 im sogenannten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem). Gem. § 78 Abs. b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei der Änderung des Bebauungsplans in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise wird empfohlen. Gem. § 9 Abs. 6a) BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen werden.	Kenntnisnahme Der Anregung wird entsprochen. Der Verweis auf HQextrem ist im Bebauungsplan unter Hinweise enthalten und im Zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Eine entsprechende Bauweise wird empfohlen.
	Niederschlagswasserbeseitigung Die Niederschlagswasserbeseitigung entspricht nicht dem in § 55 Abs. 2 WHG verankerten Grundsatz einer dezentralen Beseitigung. Allerdings handelt es sich um ein bestehendes Plangebiet mit bereits vorhandener Infrastruktur (Mischwassersystem), sodass Bestandsschutz besteht.	Kenntnisnahme Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten des Mischwasserkanals festgelegt.

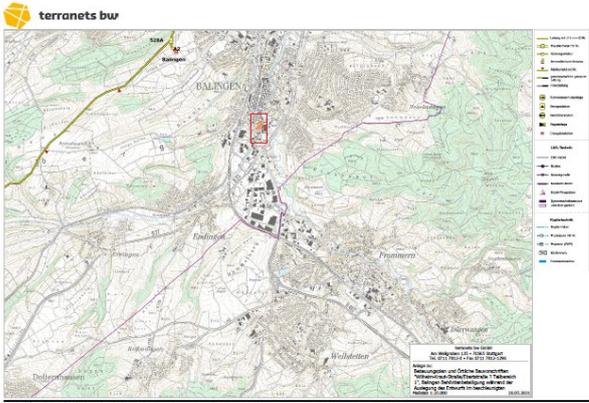
	<p>Die Festsetzung von Dachbegrünungen wird begrüßt. Darüber hinaus regen wir an, dass ggf. weitere Möglichkeiten der Niederschlagswasserrückhaltung/-nutzung geprüft werden (z.B. über Zisternen).</p>	<p>Kenntnisnahme Notwendige Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen. Die weiteren Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplanung beachtet.</p>
05/6	<p>Natur- und Denkmalschutz Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht. Vielmehr bieten sich auch hier Chancen zu einer Erhaltung bzw. Verbesserung der Umweltsituation durch die Festlegung von Pflanzbindungen und die Schaffung von neuen Baumquartieren oder durch die Anlagen von Fassaden- oder Dachbegrünungen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Die Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange ist erfolgt und wird nicht kritisiert.</p> <p>Vor dem gegebenenfalls vorgesehenen Abriss von Gebäuden muss geprüft werden, ob Wohn- und Lebensstätten, insbesondere von Fledermäusen, betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Im Bebauungsplan werden u.a. Flächen für Pflanzgebote, Einzelpflanzgebote sowie Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei gepl. Um- oder Neubauvorhaben sind Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.</p>
06	<p>Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention Schreiben vom: 02.07.2021</p>	
06/1	<p>Sicherheit durch Stadtgestaltung Die Stadt Balingen beabsichtigt nach Abriss des ehemaligen Gewerbsareals der Firma Roller und Söhne sowie der Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 28 und 30 auf dem etwa 3700 m² großen Areal neue Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten. Mit den Abbruch- und Bauarbeiten soll dieses Jahr begonnen werden, die Baumaßnahmen sollen vor dem Jahr 2023 abgeschlossen sein. Eine Beteiligung der städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Reutlingen bereits in dieser Phase der Bauleitplanung ist sehr zu begrüßen. Aufgrund dieser frühzeitigen Beteiligung sind die Anregungen für die weiteren Planungsphasen allgemein gefasst und können somit im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ohne großen finanziellen Mehraufwand berücksichtigt und somit problemlos umgesetzt werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
06/2	<p>Geplante Bebauung Das geplante Bauvorhaben sieht entlang der Wilhelm-Kraut-Straße 48 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten sowie ein weiteres Gebäude mit sechs Wohneinheiten vor. Im Quartiersinneren sind drei Wohngebäude mit 25 Wohneinheiten vorgesehen. Unter dem Quartier ist eine Tiefgarage mit 62 Stellplätzen geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
06/3	<p>Gestaltung von Mehrfamilienhäusern</p> <p>1. Allgemeines Das Bauvorhaben sieht den Bau eines neuen Wohn- und Geschäftsensembles vor. Aus kriminalpräventiver Sicht ist ein Mehrgenerationen-</p>	<p>Die Anmerkungen werden in der weiteren Aus-</p>

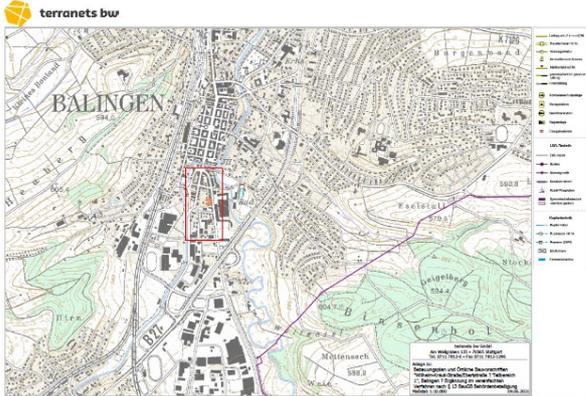
<p>wohnen einer monostrukturierten Nutzung vorzuziehen, da sich eine altersgemischte Struktur positiv auf das Gefüge eines Quartiers auswirkt. Bei der weiteren Planung sollte daher berücksichtigt werden, dass unterschiedlichen Wohnungsgrößen ein Wohnen für Single- bzw. Paarhaushalte oder Familien ermöglicht.</p> <p>Entlang der Wilhelm-Kraut-Straße sind sechs Gewerbeeinheiten vorgesehen.</p> <p>Eine altersgemischte Bewohnerschaft und eine gemischte Nutzung steigern durch die tageszeit- und wochentags übergreifende Belebung des öffentlichen Raumes die soziale Kontrolle, was sich ebenfalls positiv auf das Sicherheitsgefühl auswirkt und somit aus kriminalpräventiver Sicht positiv zu bewerten ist.</p> <p>In vielen Fällen wird bei der Planung, häufig aus finanziellen Gründen, Sicherungstechnik und somit der Einbruchschutz nur unzureichend beachtet. Bei Einbruchschutzberatungen an Neubauten wird leider oft festgestellt, dass Fenster und Fenstertüren mit Standardbeschlägen ausgestattet sind und deshalb für den von der Polizei empfohlenen Einbruchschutzwiderstand (RC2) kostenintensiv nachgerüstet werden muss. Wird die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt, ist dies billiger und effektiver.</p>	<p>führungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p> <p>Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
<p>2. Eingänge der Mehrfamilienhäuser / Nebeneingänge Geplant sind Mehrfamilienhäuser mit ca. 80 Wohneinheiten. Einen Schwachpunkt bilden oftmals die Haupteingänge, insbesondere bei „großen“ Mehrfamilienhäusern, weil hier unberechtigte Personen relativ leicht die Möglichkeit haben, in ein Gebäude zu gelangen.</p> <p>Bereits bei den Planungen sollte berücksichtigt werden, dass Haupt- und Nebeneingänge mit Türen der Widerstandsklasse RC2 ausgestattet werden. Um der Fluchtwegproblematik gerecht zu werden, sollten die Türen mit Türschließern sowie selbstverriegelnden Panikschlössern mit entsprechenden Türöffnungsfunktionen ausgestattet sein.</p> <p>Diese Türen verriegeln selbsttätig, wodurch unberechtigte Personen nicht ungehindert ins Haus gelangen können. Durch die Panikfunktion lassen sich die Türen jederzeit durch einfaches Betätigen des Türdrückers in Fluchtrichtung öffnen, eine mechanische Öffnung von außen über den Profilzylinder ist jederzeit möglich.</p> <p>Sollten Glasfüllungen geplant sein, wird durchwurfhemmendes Glas (P4A) empfohlen.</p> <p>Sind Eingangsbereiche dunkel oder unübersichtlich oder weisen tote Winkel auf, sorgt dies für ein Unsicherheitsgefühl, sowohl bei den Bewohnern wie auch bei den Besuchern. Eine ausreichende Beleuchtung, die im Innen- und Außenbereich durch Dämmerungsschalter gesteuert ist, trägt zur besseren Überschaubarkeit bei.</p>	<p>Alle Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
<p>3. Wohnungsabschlusstüren Es wird empfohlen, bereits für die Ausschreibungen Wohnungsabschlusstüren mit der Widerstandsklasse RC2 (DIN EN 1627 – 1630) als Standard festzulegen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>

	<p>Die Türen sollten mit einem Türspion ausgestattet sein, des Weiteren empfiehlt sich, optional integrierte Sperrbügel anzubieten, welche ein „Überrumpeln“ und Aufstoßen der spaltbreit geöffneten Tür verhindern.</p>	
	<p>4. Fenster / Türen nach DIN EN 1627- 30 Durch den Einbau geprüfter, einbruchhemmender Fenster und Türen nach DIN EN 1627-30 mit der Widerstandsklasse RC 2 wird ein guter Einbruch- und Angriffsschutz erzielt. Wir empfehlen daher alle Fenster und Türen im EG bis einschließlich aller mit einfachen Hilfsmittel erreichbaren Fenster und Türen im 1. OG sowie die über die Etagen, Laubengänge und eventuelle Vorbauten erreichbaren Fenster und Türen mit einbruchhemmenden Fenster- und Türelementen nach DIN EN 1627-30 der Widerstandsklasse RC 2 auszustatten.</p>	<p>Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
	<p>5. Kellerräume / Kellerbereich Keller vermitteln den Bewohnern oft ein unbehagliches Gefühl. Die Angst kann sich noch erhöhen, wenn diese Bereiche dunkel und durch verwinkelte Gänge, tote Winkel und lange Flure unübersichtlich sind. Kellerräume werden meist nicht stark frequentiert, so dass sich Unberechtigte unentdeckt dort aufhalten können. Gerade in Kellern besteht so die Gefahr von Einbruch und Vandalismus oder sogar von Brandstiftung.</p> <p>Bei übersichtlich gestalteten Kellern mit ausreichender Beleuchtung haben Unberechtigte weniger die Möglichkeit sich zu verstecken, was auch zur Steigerung des Sicherheitsgefühls beiträgt. Um Einbrüchen in Kellern vorzubeugen, sollten die Wände massiv oder aus stabilem, undurchsichtigem Material gebaut werden. Damit wird die ungehinderte Einsicht in die Kellerräume verhindert, es kann nicht sofort festgestellt werden, ob sich ein Einbruch lohnt. Die Türen sollten entsprechend mit wirksamen Türschlössern ausgerüstet werden.</p> <p>Auf Kelleraußeneingänge soll so weit wie möglich verzichtet werden. Dies erhöht die Übersichtlichkeit und erschwert möglichen Straftätern den Zugang.</p>	<p>Alle Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
	<p>6. Unterstellmöglichkeiten für Abfallbehälter Sollten die Unterstellmöglichkeiten für die Abfallbehälter nicht in den Gebäuden eingeplant sein, sollte darauf geachtet werden, dass sie abschließbar und nicht in unbelebten, unübersichtlichen Bereichen angeordnet werden. Offen, im Freien stehende Abfallbehälter in unübersichtlichen Bereichen bergen die Gefahr der „illegalen“ Müllablage.</p>	<p>Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
06/4	<p>Freiflächen / Treffpunkte Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche, gerade zwischen den Gebäuden im Quartiersinneren und somit auch für eine soziale Kontrolle. Die informelle, soziale Kontrolle mindert zudem Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.</p> <p>Es wird daher angeregt, bei der weiteren Planung Gemeinschaftsflächen oder auch Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte einzuplanen.</p>	<p>Die Pflanzgebote des Bebauungsplans dienen der grünordnerischen Gestaltung der Vorhabenfläche sowie einer räumlichen Untergliederung von Teilflächen. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter der Vorhabenfläche gesichert werden.</p> <p>Die Anregungen sind in der weiteren Planung und Unterhaltung der Liegenschaft zu beachten, jedoch nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen. Ein Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich ist im Entwurf des Freiflächengestaltungsplans enthalten.</p>

<p>06/5</p>	<p>Tiefgarage Die geplante Parkierung soll im Wesentlichen in einer Tiefgarage mit 62 Stellplätzen erfolgen, die Zufahrt erfolgt über die Wilhelm-Kraut-Straße.</p> <p>Die neuralgischen Punkte einer Tiefgarage sind die Zufahrt, Wege und Zugänge zu den Treppenhäusern und die Stellplätze. Menschen meiden aus Angst vor Überfällen und Diebstählen Tiefgaragen, wenn diese schlecht beleuchtet oder unübersichtlich gestaltet sind, auch wenn dies nicht dem objektiven Kriminalitätslagebild und der tatsächlichen Gefährdung entspricht. Bereits bei der Planung der Tiefgarage sollte daher darauf geachtet werden, dass das Sicherheitsgefühl durch verwinkelte, im Schatten unzureichender Beleuchtung liegender Bereiche, zu niedrige Decken, Vandalismus und Menschenleere in den Nachtstunden möglichst nicht beeinträchtigt wird. Empfohlen wird eine ausreichende und konstante Beleuchtung, für den Anstrich der Tiefgarage sollten helle Farben angedacht werden.</p> <p>Wichtig ist, den unkontrollierten Zugang zu den Wohnbereichen soweit wie möglich zu verhindern. Notausgänge sollten unter Beachtung der gesetzlichen Auflagen von innen ohne und von außen nur mit Schlüssel zu öffnen sein.</p> <p>Eingeplant werden sollten Rolltore mit möglichst kurzer Nachlaufzeit, so dass potentiellen Straftätern der Zugang erschwert wird.</p> <p>Bereits im Rahmen der Planung sollten Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektroautos berücksichtigt werden.</p>	<p>Alle Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
<p>06/6</p>	<p>Fahrradabstellplätze Soweit ersichtlich, sind Fahrradabstellplätze in der bisherigen Planung noch nicht berücksichtigt. Fahrräder erfahren derzeit einen kontinuierlichen Auftrieb, zu beobachten ist die Zunahme von Diebstählen, gerade von hochwertigen Fahrrädern.</p> <p>Daher wird angeregt, Fahrradständer in ausreichender Anzahl, wenn möglich überdacht, in einsehbaren Bereichen, am besten in der Nähe der Hauseingänge, bereitzustellen. Dadurch wird das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftäter erhöht, zudem erhöht sich das Sicherheitsgefühl für die Benutzer.</p> <p>Unverschlossene oder mangelhaft gesicherte Fahrräder an Fahrradabstellplätzen wecken das Interesse vieler Gelegenheitstäter.</p> <p>Empfohlen werden massive Bügel oder ähnliches, an denen ein Teil des Rahmens fest angeschlossen werden kann, besser sind überdachte und abschließbare Metallboxen.</p> <p>Eine ausreichende Dauerbeleuchtung in den Dämmerungs- und Nachtstunden ist unverzichtbar.</p> <p>Für die Nachtstunden oder längere Unterbringung von Fahrrädern, gerade im Bereich von Wohnanlagen, ist die Einrichtung von abschließbaren Fahrradkellern, durchaus auch mit Ladestationen, vorzuziehen.</p>	<p>In der Ausführungsplanung sind überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten in der Nähe der Hauseingänge sowie in der Tiefgarage vorgesehen.</p> <p>Die weiteren Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>

06/7	<p>Schutz vor Einbruch / Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Das Bauvorhaben sieht etwa 80 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten vor.</p> <p>Der Schwerpunkt der Stellungnahme und somit der Anregungen liegt aus kriminalpräventiver Sicht im Bereich des Einbruchschutzes und der Gestaltung der Tiefgarage.</p> <p>Ein erfolgter, vollendeter Wohnungseinbruch beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl aller Mitbewohner nachhaltig negativ. Das Sicherheitsgefühl des ganzen Quartiers kann durch einen Wohnungseinbruch beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir bieten für Ihre weitere Planung kostenlos individuelle Informationen zu mechanischen und elektronischen Sicherungsmöglichkeiten sowie, nach Terminabsprache, kostenlose Bauplanberatungen an. Dadurch kann Sicherungstechnik gezielt mit der notwendigen Widerstandsklasse dort eingesetzt werden, wo sie aus polizeilicher Sicht notwendig und sinnvoll ist.</p> <p>Daher möchte ich Sie bitten, diese Informationen auch an die / den Architekten und oder an die einzelnen Bauherren (Erwerber der Wohnungen / Gewerbeeinheiten) weiterzugeben.</p> <p>Eine Anregung wäre die Gestaltung von Gemeinschaftsflächen und / oder Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte, gerade im Bereich des Quartiersinneren. Diese tragen zur Belebung des Quartiers bei und erhöhen die informelle, soziale Kontrolle.</p> <p>Für die frühzeitige Einbindung in die Bauleitplanung möchte ich mich, wie eingangs schon erwähnt, nochmal bedanken.</p> <p>Für auftauchende Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, ich möchte Sie bitten, mich am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplan beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.
07	<p>Staatliches Schulamt Albstadt Schreiben vom: 21.05.2021 und 14.06.2021</p>	
	Das Staatliche Schulamt Albstadt erhebt als Schulbehörde keinen Einspruch gegen den Bebauungsplan „Wilhelm-Krau-Straße/Ebertstraße – Teilbereich 1.	Kenntnisnahme
07	<p>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Schreiben vom: 20.05.2021</p>	
	<p>im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV.</p> <p>Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Berücksichtigung Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.</p>

<p>07</p>	<p>Netze BW GmbH, Externe Planungsverfahren Schreiben vom: 20.05.2021 und 16.06.2021</p>	
	<p>im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.</p>
<p>08</p>	<p>Netze BW GmbH, Netzentwicklung Süd Schreiben vom: 26.05.2021 und 11.06.2021</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.</p>
<p>09</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom: 20.05.2021 und 09.06.2021</p>	
	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrens-service 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.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplanung beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
<p>09</p>	<p>terraneTS bw GmbH Schreiben vom: 20.05.2021 und 09.06.2021</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> <p>Berücksichtigung Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.</p>

		
10	TransnetBW GmbH Schreiben vom: 25.05.2021 und 14.06.2021	
	<p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdocumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße – Teilbereich 1“ in Balingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.</p>
11	Vodafone BW GmbH Schreiben vom: 24.06.2021	
	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme
12	Stadtwerke Balingen Schreiben vom: 11.06.2021	
	Die Versorgung der einzelnen Häuser wird im Zuge der Bebauung erfolgen.	Kenntnisnahme
13	Amt für öffentliche Ordnung – Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom: 02.07.2021	
	<p>Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Reutlingen bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde folgende Bedenken.</p> <p>Die herangezogene Bemessungsgrundlage für die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird grundsätzlich begrüßt. Aus unserer Sicht sollte das Angebot an Stellflächen jedoch eher das Doppelte denn nur das 1,5-fache der Wohneinheiten betragen, da aufgrund der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen von mind. zwei Erwerbstätigen je Wohneinheit ausgegangen werden kann. Zudem wird in den vorliegenden Unterlagen nicht auf die für die sechs Gewerbeeinheiten erforderlichen Stellplätze eingegangen.</p>	<p>Der Landesgesetzgeber gibt in der Landesbauordnung einen Stellplatz pro Wohnung vor. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im vorliegenden Bebauungsplan auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung wird bedarfsorientiert ein höherer Stellplatzbedarf zugrunde gelegt und entsprechend festgesetzt. Es handelt sich um den in der Stadt Balingen üblichen Stellplatzschlüssel für innerstädtische Randlagen und stark verdichtete Wohnformen. Den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Innenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter Würdigung der zur Verfügung stehenden Flächen wird damit entsprochen. Vom vorliegenden</p>

	<p>Die geplante Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage in Höhe des heutigen Gebäudes Nr. 40 erachten wir als kritisch. Die unmittelbare Nähe zur Fußgängerbedarfsanlage einerseits, die beiden Haltestellen des ÖPNV andererseits, stellt eine nicht unerhebliche abstrakte Gefahr dar. Insbesondere wenn infolge der anstehenden (behinderten-gerechten) Umbaumaßnahmen die Haltestellen an den Fahrbahnrand verlegt werden müssen. Hierdurch wird (zumindest gefühlt) die Fahrbahn schmaler, was sich auf den ein-/ausfahrenden Verkehr der Tiefgarage auswirkt. Ob sich durch die Umbaumaßnahmen der Haltestellen Sichtbeeinträchtigungen für den Tiefgaragenverkehr ergeben ist darüber hinaus nicht auszuschließen.</p>	<p>Standort ist die Innenstadt fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Der Stellplatznachweis selbst ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens. Neben 62 Stellplätzen in der Tiefgarage sollen 17 oberirdische Stellplätze entstehen.</p> <p>Die anstehende Maßnahme zum barrierefreien Umbau der Bushaltestelle wurde in dem Baugesuch zugrundeliegenden Außenanlagenplanung berücksichtigt. Ebenso wurde das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bauvorhaben in den Planungen zur Verkehrsanlage berücksichtigt. Ein Umbau zu einem Haltestellenkap am Fahrbahnrand erfolgt nicht, die Bushaltestelle wird aufgrund der Verkehrsbelastung der Wilhelm-Kraut-Straße und der Taktung der Busse als Haltebuchst bestehen bleiben. Sichtfelder des ausfahrenden Verkehrs aus der Tiefgarage auf kreuzende Fußgänger sind gegeben und wurden planerisch in der Außenanlagenplanung berücksichtigt. Die Sicht auf die Lichtzeichen der Fußgängerbedarfsanlage ist ebenfalls gegeben. Ein Ausfahren aus der Tiefgarage nach links in die Wilhelm-Kraut-Straße in Richtung Stadtmitte ist zudem aufgrund der dortigen verkehrsrechtlichen Regelung mittels Markierung untersagt.</p>
--	---	---

<p>14</p>	<p>Öffentlichkeit 1 Schreiben vom: 28.06.2021 Auszug aus Stellungnahme zur Nachbarbeteiligung</p>	
	<p>Die obige Baumaßnahme wird unsere Parksituation deutlich verschlimmern, da wir aus den Planunterlagen weder Besucherparkplätze für die Gebäude noch Kundenparkplätze für die ausgewiesenen 6 Gewerbeeinheiten erkennen konnten.</p>	<p>Der Standort an der Wilhelm-Kraut-Straße war schon in der Vergangenheit erdgeschossig durch Gewerbe und Dienstleistung geprägt. Bereits der einfache Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ hat den Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete und urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Für eine Wohnnutzung sind die Erdgeschosslagen unmittelbar an der Wilhelm-Kraut-Straße zudem nicht geeignet.</p> <p>Die Stadt Balingen hat im Jahr 2018 eine Parkraumanalyse Innenstadt erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass in Balingen noch Parkraumreserven vorhanden sind. Öffentliche Parkierungsmöglichkeiten befinden sich in der Ebertstraße bzw. in Richtung Innenstadt. Eine fußläufige Anbindung an die Innenstadt ist gegeben. Einer Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung sowie eine Attraktivierung des Bereichs mit der Folge eines höheren öffentlichen Stellplatzbedarfs wird im Rahmen der Planung und Abwägung zugestimmt. Die Stellplatzberechnung und der Stellplatznachweis selbst sind Sache des Baugenehmigungsverfahrens.</p>

Balingen, 06.07.2021

S. Stengel