

Abwägungsvorschlag – Behandlung der Stellungnahmen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Frommerner Straße / Heisenbergstraße“ in Balingen, Gemarkung Weilstetten

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 20.10.2014 bis zum 20.11.2014 und erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.02.2016 bis 22.02.2016.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 20.11.2014	
	Keine Äußerung aus Sicht der Raumordnung.	Kenntnisnahme.

02	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 10.11.2014	
02/1	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	 Kenntnisnahme
02/2	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	
02/3	2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	
02/4	Geotechnik Nach den Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich oberflächennah verwitterter Tonsteine des untersten Abschnittes der Opalinuston-Formation, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind auf dem Plangebiet nicht auszuschließen. Insbesondere im nördlichen Teil können bei entsprechender Baugrubentiefe bereits Ölschiefer der Posidonienschiefer-Formation angetroffen werden. Die tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsgesteine neigen zu oberflächennahen saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Auf das bekannte Baugrundrisiko der Baugrundhebungen bei Überbauung/Austrocknung von Ölschiefer in Folge von Gipskristallisation wird hingewiesen. Für Bauvorhaben wird daher eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die Hinweise und Empfehlungen zur Baugrundbegutachtung und zu einer fundierten geotechnischen Beratung im Zuge der weiteren Realisierungsplanung werden im Abschnitt B Hinweise und Empfehlungen im Wortlaut übernommen.

02/5	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Die Hinweise und Ausführungen zu Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopenschutz sowie die Allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
02/6	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzu-bringen.	
02/7	Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzu-bringen.	
02/8	Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	
02/9	Geotopschutz Im Bereich der überplanten Flächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
02/10	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.	

03	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 18.11.2013	
	Mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Areals in Balingen-Weilstetten geschaffen werden. Beabsichtigt ist dabei auch die Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein Wohngebiet. Innenentwicklungsmaßnahmen stehen im Einklang mit regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen. Aus regionalplanerischer Sicht werden deshalb zum oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme.

04	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 20.11.2014	
04/1	Straßenbaurecht Keine Einwendungen, da das Vorhaben fachlich und sachlich nicht in unserem Zuständigkeitsbereich liegt.	Kenntnisnahme.
04/2	Vermessung/Flurneuordnung Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
04/3	Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht Wir haben keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern das im Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2014 beschriebene Planungsziel und die daraus folgenden Maßnahmen	Altlasten Eine orientierende Altlastenerkundung auf dem Gelände der Spedition Vögele wurde im März 2016 von der Berghof Analytik + Umweltengine-

	men umgesetzt werden. Eine entsprechende Lärmuntersuchung sowie eine Altlastenuntersuchung sind durchzuführen.	ering GmbH durchgeführt. Weitere Bewertungen, Untersuchungen der Oberflächenbefestigungen sowie Erkundungen des Untergrundes auf dem Gelände erfolgten 2017, 2020 und 2021. Die Sanierung der betreffenden Bereiche wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis durch den Grundstückseigentümer in die Wege geleitet. Eine abschließende Bewertung der Altlastensituation steht noch aus. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine Entlassung aus dem Altlastenkataster vorgesehen. Siehe Hinweise im Textteil, Abschnitt B Passiver Lärmschutz Für das neu zu bebauende Grundstück derb ehemaligen Spedition Vögele liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud, Stuttgart im Entwurf vor. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm sind in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Siehe textliche Festsetzungen Teil A, Pkt. 12. Die Schalltechnische Bewertung der Gewerbeinheit im ausgewiesenen MI wird noch ausgearbeitet. Dieser Teil, einschließlich der Bewertung der Schalleinwirkungen durch die Bahnlinie wird im weiteren Verlauf ergänzt. Nach derzeitiger Einschätzung sind daraus jedoch keine weiteren schalltechnischen Maßnahmen zu erwarten.
04/4	Brandschutz Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die folgenden Auflagen berücksichtigt werden: 1. 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. 2. 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. 3. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der Anleiterstellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 4. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern keine weitergehenden Stellungnahmen zum Brandschutz eingehen sollten, werden die brandschutztechnischen Belange für die einzelnen Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und geprüft.

	Gebäudehöhe zu berücksichtigen. 5. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden.	Die Löschwasserversorgung wurde bei den Stadtwerken abgefragt. Es steht die geforderte Löschwasserkapazität von 96 m³/h zur Verfügung
04/5	Abfallwirtschaft Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn • die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, • die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, • das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, • es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, • bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, • Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. • Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wende-möglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. • Beim Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Gebäude und bei der Entsorgung der anfallenden Abbruchabfälle ist die Schadstoffbelastung zu beachten. Nähere Informationen können dem Merkblatt „Abfallentsorgung bei Abbrucharbeiten“ des Abfallwirtschaftsamtes entnommen werden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Straßen hinsichtlich Tragfähigkeit und Dimensionierung ist auf der Waldstetter Straße, der Heisenbergstraße und der Frommerner Straße gegeben. Die im Bau- gebiet liegende Mischverkehrsfläche wird im Rahmen eines Erschließungsvertrags hergestellt. Die Befahrbarkeit wurde mittels Schlepp- kurven überprüft, die erforderliche Tragfähigkeit wird beim Ausbau berücksichtigt. Für die Mehrfamilienhäuser und die nicht an- fahrbaren Reihenhäuser sind Aufstellflächen zur Bereitstellung am Abholtag vorgesehen. Der Rückbau seitens des bisherigen Eigentü- mers ist abgeschlossen. Die Altlastenthematik wurde unter Mitwirkung der zuständigen Be- hörde beim Landratsamt bearbeitet. Siehe Punkt 04/3 Siehe Hinweise im Textteil, Abschnitt B
04/6	Wasser- und Bodenschutz <u>Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)</u> Zur Zeit findet die 4. Fortschreibung der Erfassung alt- lastverdächtiger Flächen im Zollernalbkreis statt. Mit die- ser Fortschreibung wird momentan auch das Flst. Nr. 445/1, Gemarkung Weilstetten im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Laut Gewerbeabmeldung be- fand sich bis zum Dezember 2013 die Spedition Vögele auf dem Grundstück. Bezüglich eines Altlastenverdachts können wir deshalb derzeit keine Aussage treffen.	Kenntnisnahme Altlastenuntersuchungen wurden in den Jahren 2016, 2017 und 2020 durchgeführt. Die Beseiti- gung eventueller Bodenverunreinigungen wur- den im Rahmen des Abbruchs der Lagerhallen durch den Eigentümer veranlasst. Die Maß- nahmen wurden durch das Amt für Umwelt- und Abfallwirtschaft beim Landratsamt des Zollern- albkreises begleitet. Eine abschließende Bewertung der Altlastensi- tuation steht noch aus. Nach Abschluss der Sa- nierungsmaßnahmen ist eine Entlassung aus dem Altlastenkataster vorgesehen. Siehe 04/3 Siehe Hinweise im Textteil, Abschnitt B
	<u>Abwasserbeseitigung</u> Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, ver- rieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Ver- mischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingelei-	Kenntnisnahme Eine ortsnahe Versickerung bzw. Verrieselung der Niederschlagswässer erscheint angesichts des vorherrschenden geologischen Untergrunds aus Opalinuston und bindigen Deckschichten nicht durchführbar zu sein.

	tet werden. Es sollte untersucht werden, die naheliegenden Gewässer (Grundbach, Beutenbach) in das Entwässerungskonzept mit einzubeziehen.	Entwässerung, Einleitungsbeschränkung Das Gebiet entwässert in 2 Richtungen. Für die Entwässerung wurde im Rahmen einer Vordimensionierung durch das Ingenieurbüro Götzelmann Einleitungsbeschränkungen festgelegt: - Kanal in Richtung Heisenbergstraße 47 l/s - Kanal in Richtung Frommerner Straße 61 l/s Erforderliche Retentionsanlagen zu Drosselung der Einleitung auf den vorgegebenen Maximalwert sind im Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Siehe Textliche Festsetzungen C 8 Retention In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird geregelt, dass die Flachdächer mit einer Dachbegrünung extensiv zu begrünen sind. Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Freianlagen zu begrünen und zu unterhalten. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen legen im Textteil unter A 10.2 und B 3.1 fest, dass Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig sind. Die Flächen sind nach Möglichkeit in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern. Flächenentwässerungen sind nicht zulässig.
04/7	Natur- und Denkmalschutz Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Kenntnisnahme
	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 Verbesserung der Umweltsituation durch die Schaffung einzelner Baumquartiere.	Kenntnisnahme
	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.	Kenntnisnahme
	<u>Artenschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass auch für dieses Gebiet bei einer Überplanung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss. 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.	Kenntnisnahme Die Überprüfung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten wurden im Rahmen der bereits durchgeführten Abbruchmaßnahmen durch den Eigentümer beauftragt und durchgeführt. Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Ingenieurbüros Fritz & Grossmann, Balingen vom 10.09.2020 wird verwiesen.

05	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 25.11.2014	
05/1	Amt für Wasser- und Bodenschutz Unsere Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ist Ihnen vom Bauamt des Landratsamtes am 20.11.2014 übersandt worden. Darin haben wir Ihnen mitgeteilt, dass zurzeit die 4. Fortschreibung der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen im Zollernalbkreis stattfindet. Das Ergebnis der Fortschreibung liegt uns nun vor. Das Flurstück Nr. 445/1, Gemarkung Weilstetten wurde ins Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Flächennummer 04553 „AS Spedition Vögele“ übernommen. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde auf Beweismittelniveau 1 mit „OU“ (Orientierende Untersuchung) eingestuft. Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde aufgrund der gegenwärtig unsensiblen Nutzung mit „B – Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Dies bedeutet, dass vor der Umnutzung zu einer Wohnbebauung, an den im beiliegenden Stamblatt angeführten Bereichen Feststoff- und Bodenluftuntersuchungen auf die genannten Parameter / Stoffgruppen durchzuführen sind. Eine Untersuchung der Fläche ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.	Kenntnisnahme Die Sanierung der betreffenden Bereiche wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis durch den Grundstückseigentümer in die Wege geleitet. Eine abschließende Bewertung der Altlastensituation steht noch aus. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine Entlassung aus dem Altlastenkataster vorgesehen. Siehe detaillierte Beantwortung unter 04/3
06	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 30.06.2016	
	<u>Umweltamt</u> Mit Schreiben vom 25.11.2014 haben wir Sie darüber unterrichtet, dass das Flst. Nr. 445/1, Gemarkung Weilstetten mit der Flächennummer 04553 „AS Spedition Vögele“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist und das vor der Umnutzung zu einer Wohnbebauung, Feststoff- und Bodenluftuntersuchungen durchzuführen sind. Eine Orientierte Altlastenerkundung auf dem Gelände der Spedition Vögele wurde im März dieses Jahres von der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde der Standort neu bewertet. Das aktuelle Stammdatenblatt ist als Anlage beigelegt.	Kenntnisnahme Die Sanierung der betreffenden Bereiche wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis durch den Grundstückseigentümer in die Wege geleitet. Eine abschließende Bewertung der Altlastensituation steht noch aus. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine Entlassung aus dem Altlastenkataster vorgesehen. Siehe detaillierte Beantwortung unter 04/3
07	Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 19.11.2014	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken. Bei der Erschließungsplanung sollten Ein-/Ausfahrten im Bereich der Einmündung K 7171/Heisenbergstraße, wie bisher vorhanden, vermieden werden.	Kenntnisnahme. Die bisherige Einmündung „über Eck“ an der Kreuzung Waldstetter Straße / Heisenbergstraße entfällt zukünftig.
08	Unitymedia Kabel BW Schreiben vom 10.11.2014	

	Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme.
	Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.
09	Stadtwerke Balingen Schreiben vom 24.11.2014	
	Die Erschließung (Strom, Wasser, Gas) wird im Zuge der Bebauung erfolgen.	Kenntnisnahme
	Bei der weiteren Planung sind die Stadtwerke Balingen mit einzubeziehen.	Kenntnisnahme.
10	Stadtkämmerei Schreiben vom 24.10.2014	
	Für das bestehende Gewerbegebiet ist eine dreigeschossige Bebaubarkeit festgesetzt, für das Mischgebiet eine zweigeschossige Bebaubarkeit.	Kenntnisnahme.
	Falls die Geschossigkeit nicht erhöht wird, kann bei den Anschlussbeiträgen keine Nachveranlagung erfolgen.	Kenntnisnahme
11	Handelsverband Baden-Württemberg e.V. Schreiben vom 17.10.2014	
	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
	Weitergehende Hinweise oder Anregungen möchten wir von hieraus derzeit nicht vortragen.	Kenntnisnahme
12	Handwerkskammer Reutlingen Schreiben vom 22.10.2014	
	Von Seiten der Handwerkskammer Reutlingen bestehen keine Bedenken zur vorgesehenen Planung.	Kenntnisnahme.
13	Deutsche Bahn AG Schreiben vom 20.10.2014	
	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum oben genannten Verfahren.	Kenntnisnahme.
	Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
	Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme

14	Öffentlichkeit / Stellungnahme 1 Schreiben vom 17.11.2014	
	Im Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2014 „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Frommerner Straße/ Heisenbergstraße in Balingen, Gemarkung Weilstetten“ ist gemäß Planungsziel vorgesehen, verschiedene, derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesene Grundstücke auf eine zukünftige Ausweisung als Mischgebiet zu prüfen. Dies soll im Zuge der Nutzung des bisherigen Baulandreserven (Speditionsgebiete) erfolgen.	Kenntnisnahme Der Verfasser der Stellungnahme 1 hat zwischenzeitlich sein Anwesen veräußert und seinen Betrieb verlagert. Die Stellungnahme ist somit gegenstandslos geworden. Die Nachnutzung ist mischgebietskonform.
	Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich mich als Eigentümer des Grundstücks „Einsteinstraße 7 (Flst. Nr. 415) hierzu im Folgenden äußern.	Kenntnisnahme
	1. Grundsätzlich ist aus meiner Sicht die zukünftige Nutzung, des in großem Maße versiegelten, ehemaligen Speditionsgrundstücks (Flst. 445/19) als Baulandreserve für Wohnzwecke vorbehaltlos und ausdrücklich zu begrüßen. Diese Maßnahme stellt aus meiner Sicht zweifelslos eine Möglichkeit zur Attraktivitätssteigerung für Weilstetten dar.	Kenntnisnahme
	2. Bedenken bestehen aus meiner Sicht aufgrund evtl. Nachteile bei - der derzeitigen Nutzung des Grundstücks sowie - der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks und dessen Bebauung im Falle der Umwidmung des derzeit als Gewerbegrundstück ausgewiesenen Grundstücks auf eine Ausweisung als Mischgebiet. Derzeit wird das Grundstück sowie die Gebäude Einsteinstraße 7 sowohl zu Wohnzwecken (Firmeninhaber) als auch zu Gewerbezwecken genutzt. Die Quotelung beträgt (zumindest gem. Feststellung des Finanzamtes) 36 % Wohn- / 64 % Gewerbenutzung. Seit dem Jahr 2004 betreibe ich auf dem Grundstück ein „Ingenieurbüro für Kraftfahrzeug und Antriebstechnik“. In meiner Funktion als „öffentlich bestellter Sachverständiger für Schäden an Otto- und Dieselmotoren, insbesondere in Kfz“ (bestellende Kammer ist die IHK Reutlingen) bin ich dabei regelmäßig mit verschiedenen Aufgabenstellungen, betreffend der Fehlersuche, Beweissicherung und Schadensanalyse beauftragt. Meine Auftraggeber sind dabei vor allem Zivilgerichte im gesamten, deutschen Raum und verschiedene Versicherungsunternehmen. Die Bandbreite meiner Tätigkeit ist groß und aufgrund der unterschiedlichen Aufgabenstellungen, abhängig vom jeweiligen Auftrag nicht klar in Grenzen zu fassen oder abschließend zu beschreiben. Neben der klassischen Tätigkeit eines Ingenieurbüros, wie beratender Tätigkeiten, Gutachteraufarbeitung und Erstattung desselben beinhaltet die Tätigkeit auf dem Grundstück auch praxisnahe Prüf- und Messtätigkeiten des Gesamtfahrzeugsbereiches, einzelner Komponenten oder beispielsweise Demontage von kleineren mittleren Motoren und deren Komponenten (Bereich PKW, Nutzfahrzeuge, Stationär Motoren). Hierbei kommt es beispielsweise vor, das Fahrzeuge im Rahmen von Kalt-/Warmstartversuchen auf dem Hofgelände über das übliche Maß hinaus betrieben werden müssen, Geräte zur Druckluftherzeugung sich	Der Verfasser der Stellungnahme 1 hat zwischenzeitlich sein Anwesen veräußert und seinen Betrieb verlagert. Die Stellungnahme ist somit gegenstandslos geworden.

	temporär im Außenbereich in Betrieb befinden, Demontagearbeiten an Fahrzeugen/ Komponenten teilweise unter Einsatz von Druckluftwerkzeugen erfolgen müssen. Aufgrund meines Tätigkeitsprofils und meiner teilweise speziellen Aufgabenstellungen ist es nicht unüblich, dass solche Tätigkeiten auch außerhalb der sonst üblichen Geschäftszeiten erfolgen müssen. Diesbezüglich ist eine Tätigkeit vereinzelt auch an Sonn- und Feiertagen erforderlich. Ein Vergleich mit einem normalen Gewerbebetrieb ist hier nicht anwendbar, da bereits aufgrund der besonderen Stellung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen keine Tätigkeiten, wie die Reparatur oder der Handel von Kraftfahrzeugen durchgeführt werden dürfen. Hieraus ergibt sich auch der Grund, weshalb parallel kein Kfz-Gewerbe angemeldet beziehungsweise betrieben werden darf. Hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung des Grundstücks und des Gebäudes ist auszuführen, dass dieses Grundstück im Jahre 2000 bewusst als Gewerbegrundstück mit der sich daraus ergebenden Nutzungsvielfalt erworben wurde. Seither wurde der Gebäudebestand aufwendig, auch energetisch, saniert und zwar unter den Gesichtspunkten einer Wohn- aber eben auch bezüglich eines großen Flächenanteils einer gewerblichen Nutzung. Diesbezüglich bestehen Bedenken gegenüber der zukünftigen, möglichen Nutzungsvielfalt.	
	3. Im Rahmen der anstehenden Neuausweisung / Umwidmung von Wohn- und Mischgebieten möchte ich anregen, die Lärmsituation ausgehend von der B463, welche nicht nur die neuen Wohngebiete sondern in viel höherem Maße den „Altbestand“ in der Einsteinstraße 4 bis 10 betrifft, einer entsprechenden Untersuchung/ Neubewertung zu unterstellen. Im Weiteren rege ich an, die Verkehrssituation im Bereich der Frommerner Straße und Waldstetter Straße in die Betrachtung mit einzubeziehen, da auch hier durch entsprechende Maßnahmen (wie Tempo 30 Zonen) eine Aufwertung dieser Bereiche erfolgen könnte. Ich bitte Sie, meine Überlegungen, Anregungen und Bedenken in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Im Weiteren fordere ich Sie für den Fall einer Ausweisung des Grundstücks „Einsteinstraße 7“ als Mischgebiet wie folgt auf: Aufstellung einer schriftlichen Zusicherung, dass mindestens eine Ausübung meiner bisherigen Tätigkeit als Betreiber des Ingenieurbüros für Kraftfahrzeug- und Antriebstechnik sowie als „öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger an Otto- und Dieselmotoren insbesondere Kfz.“ Einschließlich einer gegebenenfalls zukünftigen Nutzung, welche höchstvorsorglich und beispielhaft mit dem Profil einer Werkstatt des Kfz.-Gewerbes beschrieben werden soll, auch zukünftig ohne Einschränkungen möglich sein wird.	Der Verfasser der Stellungnahme 1 hat zwischenzeitlich sein Anwesen veräußert und seinen Betrieb verlagert. Die Stellungnahme ist somit gegenstandslos geworden. Der Bebauungsplan wird für ein konkret definiertes Areal erstellt. Auswirkungen von Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf die zukünftige Bebauung werden durch ein Schalltechnisches Gutachten überprüft. Für Gebäude innerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans werden entsprechende schallschützende Festlegungen getroffen. Schalleinwirkungen auf Gebäude außerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Allgemeine Schallemissionen übergeordneter Straßen werden im Rahmen der Lärmaktionsplanung untersucht. Zuständig für die Schallemissionen der Bundesstraße ist der Baulastträger für die Bundesstraßen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren und Straßenbaumaßnahmen.
15	Öffentlichkeit / Stellungnahme 2 Schreiben vom 27.10.2014	
	Als nächste Anlieger begrüßen wir es sehr, dass im Rahmen eines Bebauungsplanes die weitere Nutzung des	Kenntnisnahme

	früheren Spedition Vögele-Areals geprüft und gegebenenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.	
	Wir möchten hierzu anmerken, dass sich das gesamte Plangebiet (von Waldstetter Straße – Steinbeisstraße) sehr gut für eine Wohnbebauung eignen würde. Die Wohnqualität ist (seit die Spedition nicht mehr betrieben wird) gut – ebenso die Infrastruktur. Bahnhof, Schulzentrum Frommern, Kindergärten „Hesselberg“ und Pestalozziweg, (Neukaufmarkt, Post, Ärzte, Banken usw.) Schule Weilstetten, Hallenbad, Arzt, Physiotherapie, sind fußläufig erreichbar, der Anschluss nach Balingen – in das Gewerbegebiet „Gehrn“ – hat einen kurzen Anfahrtsweg.	Kenntnisnahme
	Nicht unwesentlich wird jedoch die Wohnqualität durch den Verkehrslärm der B463 beeinträchtigt.	Der Bebauungsplan wird für ein konkret definiertes Areal erstellt. Auswirkungen von Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf die zukünftige Bebauung werden durch ein Schalltechnisches Gutachten überprüft. Für Gebäude innerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans werden entsprechende schallschützende Festlegungen getroffen.
	Eine Überprüfung der Lärmschutzwerte halten wir für angebracht – insbesondere das Anbringen einer Lärmschutzwand auch auf nördlicher Seite der Bundesstraße (fortführend der jetzt neu angebrachten Lärmschutzwand im Zuge des 3-spurigen Ausbaus der B463), umso mehr als auf der Straßenseite des Neubaugebiets „Obere Breite“ Weilstetten seit Beginn der dortigen Bebauung eine Lärmschutzwand vorhanden ist.	Schalleinwirkungen auf Gebäude außerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	Schreiben vom 25.08.2020 In einem Schreiben vom 27.10.2014 haben wir bezüglich des Bebauungsplanes eine Anregung abgegeben insofern, die Lärmbelästigung des Verkehrslärms durch die nicht unweit entfernt liegende Bundesstraße B 463 zu prüfen. Bei Ausweisung des Baugebietes „Obere Breite“ in Weilstetten wurde bis zum Ende des Baugebietes eine Lärmschutzwand erstellt. Fakt ist nun, dass der entstehende Autolärm dort abprallt und voll in die Gegenrichtung (nördlich, also in unsere Richtung bzw. geplante Bebauung) geleitet wird. Unsere Anregung war deshalb, auch auf der nördlichen Straßenseite eine Lärmschutzwand anzubringen, denn die Wohnqualität durch den Verkehrslärm der B 463 ist nicht unerheblich.	Allgemeine Schallemissionen übergeordneter Straßen werden im Rahmen der Lärmaktionsplanung untersucht. Zuständig für die Schallemissionen der Bundesstraße ist der Baulastträger für die Bundesstraßen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren und Straßenbaumaßnahmen.

16	Öffentlichkeit / Stellungnahme 3 Schreiben vom 19.11.2014	
	In obiger Angelegenheit sind wir durch die öffentliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 30. September 2014 darauf gestoßen, dass ein Bebauungsplan Frommerner Straße / Heisenbergstraße erstellt werden soll.	Kenntnisnahme
	Die Unterzeichnerin [REDACTED], das von der [REDACTED] ist.	Kenntnisnahme
	Unser Gebäude befindet sich in dem Gebiet, welches von dem aufzustellenden Bebauungsplan unmittelbar betroffen sein wird.	Kenntnisnahme
	Wie Ihnen bekannt ist, handelt es sich bisher um ein Gewerbegebiet.	Kenntnisnahme

Nachdem das [REDACTED] zunächst in einem Privathaus geführt wurde, machte weiteres Wachstum einen Umzug in größere Produktions- und Lagerflächen nötig. Dies führte zum Erwerb des Gebäudes von der vorherigen Firma Spedition Vögele in der Steinbeisstraße 4 im Februar 2014.	Kenntnisnahme
Die Geschäfte laufen hervorragend und es sind weitere Expansionen geplant. Derzeit werden dort neben dem Inhaber auch die Unterzeichnerin, sowie zwei geringfügig beschäftigte Personen beschäftigt. Ab Januar 2015 soll mindestens eine weitere Vollzeitkraft für die Produktion eingestellt werden. Die [REDACTED] verfügt über Know-How der Heiztechnologie für Spezialisoliertgläser der Extreme von -70 Grad bis +300 Grad Celsius im Bereich • Spezial-Isoliertgläser mit Flächenheizungssystem • Spezial-Isoliertgläser mit Heizdraht-System • im Umleimer vergossenes Rahmenheiz-System und vieles mehr.	Kenntnisnahme
Die [REDACTED] beliefert weltweit führende Industriekonzerne, Materialprüfanstalten, Laboratorien und Universitäten für Anlagen zur Klima- und Umweltsimulation, Materialprüfung, Temperierung, Kühlzellen, Trocknungsanlagen und Reinraumtechnik.	Kenntnisnahme
Das Anliegen der Unterzeichnerin ist es, bei Aufstellung des Bebauungsplanes hier nicht in Vergessenheit zu geraten.	Kenntnisnahme
Um weiteres Wachstum und Arbeitsplätze garantieren zu können, ist bei der [REDACTED] unbedingt flexible Arbeitszeit in der Betriebsstätte in Balingen-Weilstetten nötig. Auch herrscht Produktionstätigkeit, sowie Anlieferverkehr, sowie Notwendigkeit der Be- und Entladung.	Kenntnisnahme
Hinsichtlich Geräuschemissionen oder sonstiger Emissionen geht man diesseits davon aus, dass nachdem im Gewerbegebiet bislang keinerlei Beanstandungen waren, die Firma auch in einem Mischgebiet unproblematisch genehmigungsfähig wäre, jedoch ist im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung daran gelegen, dies auch in Erinnerung zu rufen.	Bei dem Plangebiet handelt sich um eine bestehende Gemengelage mit Gewerbe- und Wohnbebauung. Die gewerblichen Flächen zwischen der Steinbeisstraße und Einsteinstraße südlich der ehemaligen Spedition weisen somit heute einen typischen Mischgebietscharakter aus mehreren Wohngebäuden und Gewerbebetrieben auf. Niedergelassene Betriebe sowie künftige Betriebe, welche sich am Standort niederlassen wollen, müssen bereits heute durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauungen entsprechend Rücksicht ausüben, so dass das ausgewiesene Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Neufestsetzungen an der Frommerner Straße/ Untere Breite' bereits stark in seiner Nutzung als solches eingeschränkt ist und faktisch einem Mischgebiet entspricht. Im vorliegenden Fall wird den Betrieben im faktischen Gewerbegebiet durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt als diejenige, die diese schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung üben mussten. Ungeachtet dessen wird derzeit eine Schallschutztechnische Untersuchung des Gewerbebetriebs durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des Verfahrens und der Gespräche mit den Eigentümern hinzugezogen.
Es wird diesseits davon ausgegangen, dass auch die Stadt Balingen Interesse daran hat, dass aufstrebende Gewerbebetriebe in Balingen-Weilstetten verbleiben können.	
Darüber hinaus bitten wir höflich darum, über alle weiteren Schritte auf dem Laufenden gehalten zu werden.	

17	Öffentlichkeit / Stellungnahme 4 Schreiben vom 18.02.2016	
	Anlässlich der Möglichkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung an der städtebaulichen Konzeption des Areals der ehem. Spedition Vögele, möchten wir folgende Belange hervorbringen:	Kenntnisnahme
	1. Tiefgarage Die Ein- und Ausfahrt für die geplante Tiefgarage mit insgesamt 75 - 80 Stellplätzen, welche für die Benutzung der Eigentümer der drei Punkthäuser, des Seniorenhauses und des Mehrfamilienhauses vorgesehen ist, wird sich laut der Ideenskizze in der Steinbeisstraße und somit direkt vor einem Einfamilienhaus befinden. Zum einen wird dies ein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen in der sonst so ruhigen, schmalen und sackgassenähnlichen, Straße bewirken. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird dabei zu Immissionen im Sinne eines erhöhten Geräusch- und Schmutzpegels nach § 3 II BImSchG führen, welche erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft in der Steinbeisstraße als auch in der Heissenbergstraße herbeiführen werden. Denn die Zu- und Abfahrt kann sowohl von der Frommerner Straße als auch von der Waldstetter Straße erfolgen, sodass alle Bewohner dieser beiden Straßen davon betroffen sein werden. Ferner wird sich das Ausmaß der Immissionen über das Wochenende hinaus ausweiten, da bekanntermaßen die Einwohner der Seniorenhauses vermehrten Besuch an den Wochenenden zu erwarten haben. Zum anderen stört die unschöne Ein- und Ausfahrt den Ausblick aus unserem Wohngebäude, da es sich hier wie ein „Betonloch“ in der Erde darstellen wird. Um die erheblichen Immissionen, zumindest für die Einwohner der engen Steinbeisstraße, zu verhindern, ist es sinnvoller die Tiefgaragenein- und Ausfahrt zu Beginn der Heissenbergstraße zu platzieren. Und zwar dort, wo auch bisher die Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge des Vögele-Geländes sich befindet. Dadurch wird gewährleistet, dass die Kraftfahrzeugfahrer stets von der Waldstetter Straße kommend, den kürzesten Weg zur Ein- und Ausfahrt nutzen. Somit wird die vollständige Befahrung der Heissenberg- und Steinbeisstraße und damit einhergehende Immissionen verhindert. Ferner würden die Regeln des Bestand- und Vertrauensschutzes eingehalten werden, indem die Nachbarschaft aus jahrelanger Praxis darauf vertrauen darf, dass die Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge am ursprünglichen Ort beibehalten wird. Da sich gegenüber der vorgeschlagenen Stelle eine ehemalige Tankstelle und ein weiteres Betriebsgebäude befinden (Flurgrundstücke 436 und teilweise 437), ist von einer Immissionseinwirkung im Sinne eines störenden Lärms oder Schmutzes nicht auszugehen. Anders dagegen jedoch, wenn es sich um Wohnhäuser handelt, wie dies der Fall in der Steinbeisstraße ist.	Die Stellungnahme Nr 4 bezieht sich auf eine sehr frühe städtebauliche Entwurfsplanung aus dem Jahr 2015. Die vorliegende Fassung des Bebauungsplans (05.07.2021) beruht auf einer wesentlich weiterentwickelten städtebaulichen Konzeption. Die aus Sicht der stellungnehmenden Partei als problematisch beurteilte Tiefgaragenausfahrt ist an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen. Die Stellungnahme ist durch Fortschreibung der Planung gegenstandslos geworden.
	2. Planumstrukturierung Möglicherweise ist die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt dem zweiten planerischen Entwurf geschuldet. Damit die Tiefgarage an die oben genannte Stelle erfolgen kann, muss der Planentwurf hierzu geändert werden. Dies setzt voraus, dass die Gebäude (Punkthaus und Seniorenheim) statt wie bisher im südlichen Teil des Areals, in den Nordsektor platziert werden. Für die Versetzung der Gebäude sprechen folgende Gründe:	Kenntnisnahme Abwägungsvorschlag wie vorstehend. Die Stellungnahme ist durch Fortschreibung der Planung gegenstandslos geworden.

Erstens bewirken die drei- und mehrgeschossigen Gebäude im nördlichen Teil des Gebietes einen ebenso guten Schallschutz, wie die Kettenhäuser, um die im südlichen Teil des Areals gelegenen Häuser vor Lärm zu schützen. Denn in der Art und Form der Gebäude eignen sie sich durch ihre Höhe von bis zu zwölf Metern sogar besser dazu, als die im Vergleich dazu niedrigeren Kettenhäuser von lediglich sechs Metern. Schließlich steigen Geräusche nach oben, welche durch eine Platzierung eines Punkthauses neben dem Seniorenheim zum besseren Immissionsschutz führen. Dabei kann das Seniorenhaus mit der langen, geraden Seite parallel zur Waldstetter Straße ausgerichtet werden. Insgesamt gewinnt die schräge Seite des Gebäudes aufgrund der südlichen Ausrichtung mehr Sonnenlicht und Wärme. Zweitens spricht die Umstrukturierung für ein passenderes und harmonischeres Einfügen der Gebäude in das bestehende Ortschaftsbild. Während sich auf der gegenüberliegenden Seite der Waldstetter Straße zwei- und dreigeschossige Gebäude befinden, stehen in der Steinbeisstraße lediglich einstöckige Gebäude auf den Flurstücken 413, 413/1 und 413/2. Um die Höhendifferenz zwischen einem drei Meter hohen, eingeschossigen, Gebäude und zwölf Meter hohem, dreistöckigen, Gebäude auszugleichen, sollte aus der Prämisse des Einfügens heraus, zumindest zweigeschossige Gebäude in der Steinbeisstraße errichtet werden. Hierfür kommen die Einfamilienhäuser am Besten in Betracht, zumindest aber die Kettenhäuser. Drittens berufen wir uns auf den Vertrauensschutz der Aussage aus dem Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2014, dass sich besonders der Geschosswohnungsbau unmittelbar im Bereich an der Frommerner bzw. Waldstetter Straße eignen würde, während sich im südlichen Teil des Areals eine Einzel- /Doppelhausbebauung gut in die Bestandsstruktur einfügen würde. Weshalb sich die Pläne des ersten Entwurfs so weit von dem des zweiten unterscheidet, ist nicht ersichtlich. Deshalb berufen wir uns als unmittelbare Nachbarn auf diese Aussage.	
3. Umwidmung in ein Wohn- / Mischgebiet Unser Wohnhaus auf dem Flurgrundstück 413 wird zu reinen Wohnzwecken genutzt. Eine früher bestehende Verbindung zur ehemaligen Spedition Vögele, aufgrund des Geschäftsführers befindet sich laut dem Bebauungsplan der 60er Jahre aber dennoch ein Gewerbegebiet. Im Wege der Umwidmung des Vögele-Areals vom Gewerbegebiet hin zu einem allgemeinen Wohngebiet, kann deshalb sogleich die Umwidmung unseres Grundstückes zumindest in ein Mischgebiet erfolgen. Zudem befinden sich die meisten Gebäude der Umgebung in einem Mischgebiet. Weshalb unser Grundstück weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen sein soll, ist nicht ersichtlich.	Auf die Ausweisung der Flächen in der aktuellen Planung als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung wird verwiesen.
5. Straßenbau Sollten im Rahmen der anstehenden Abriss und Bauarbeiten die Steinbeisstraße erneuert werden und die Tiefgarage mitsamt der privaten Parkplätze der Ideenskizze umgesetzt werden, so bitten wir Sie darum, das in unseren schmalen Steinbeisstraße keine weiteren Stellplätze vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere für den Platz vor unserer Mauer.	Das Grundstück der Steinbeisstraße liegt außerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans. Das Grundstück der Steinbeisstraße hat eine Breite von ca. 6,30 m. Die Fahrbahn selbst misst ca. 5,0 m. Beidseitig sind schmale Fußgängerbereiche von jeweils ca. 60-70 cm durch niedrige Bordsteine von der

		Fahrbahn abgesetzt. Diese sind Teil der öffentlichen Straßen- und Wegefläche. Derzeit sind keine Baumaßnahmen an der Steinbeisstraße vorgesehen.
	6. Bestandsschutz für bestehende Bäume und Hecken Da Umbauten immer mit Veränderungen einhergehen, wir aber unser Eigentum schützen wollen, bitten wir Sie um eine Zusicherung, dass unser sämtlicher Baum- und Heckenbestand unangetastet bestehen bleibt.	Eingriffe auf dem privaten Flurstück 413 sind derzeit nicht geplant.

06.07.2021
Stengel