

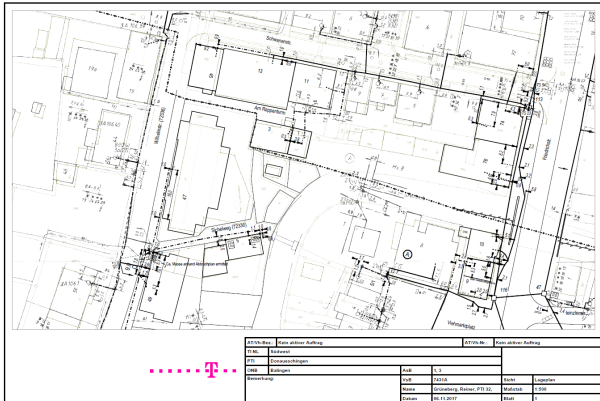
**ANLAGE 1 zur Vorlage 2022/219 - Abwägungsprotokoll
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Am Rappenturm - 1. Änderung", Balingen**

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom
23.05.2022 bis 29.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 22.06.2022	
	Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rappenturm – 1. Änderung“. Als Art der Nutzung wird ein Kerngebiet festgesetzt. Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für ein Mischgebiet sowie Vorrangflächen (VRG) für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Zentralörtlicher Versorgungskern) aus. Laut der Begründung zum Bebauungsplan soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes ermöglicht werden, in dem im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden soll. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine grundsätzlichen raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Auf unsere Stellungnahme vom 08.12.2017 wird verwiesen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 28.06.2022	
02/1	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Aus dem Abwägungsprotokoll geht hervor, dass die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einem 2020 durchgeführten Realisierungswettbewerb beruhen. In unserer Stellungnahme zur ersten Anhörung hatten wir eine aktive Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen des Wettbewerbes angeregt, dazu kam es leider nicht. Allerdings liegen uns die Ergebnisse und die Neubaukonzeption vor. So kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante und bis zu 19,70 Meter hohe neue Bebauung mit großen Kubaturen die städtebauliche Wirkung der Kulturdenkmale beeinträchtigt, doch nehmen wir zur Kenntnis, dass im Zuge der Abwägung die angemessene Nachverdichtung stärker gewichtet wird als das denkmalfachliche Interesse. Weitere Details etwa zur Fassadengestaltung werden abgestimmt. Aus diesen Gründen werden keine weiteren Hinweise oder Bedenken gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes vorgetragen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

02/2	<u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Die im Vorfeld der Neubebauung erforderlichen archäologischen Maßnahmen sind durchgeführt, die Belange der Archäologie sind in den Planunterlagen benannt, die Stadtmauerreste können als archäologisches Kulturdenkmal weitgehend erhalten werden. Weitere Anregungen oder Bedenken werden seitens der archäologischen Denkmalpflege nicht vorgetragen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
03	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 08.06.2022	
	Mit der o. g. Bebauungsplanänderung wird eine Neubebauung eines innerstädtischen Areals mit dem Preisträgerentwurf des vorangegangenen Realisierungswettbewerbs ermöglicht. Innenentwicklungsmaßnahmen in verdichteter Bauweise werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Auch großflächiger Einzelhandel ist in innerstädtischer Lage des Mittelzentrums erwünscht. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Der Regionalverband Neckar-Alb wird im weiteren Verfahren beteiligt.
04	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 29.06.2022	
04/1	Wasser- und Bodenschutz Zu o.g. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen: Oberirdische Gewässer Nach derzeitigem Stand der Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Steinach. Nach Abschluss der Arbeiten am Gewässer im Zuge der Gartenschau 2023, wird die Hochwassergefahrenkarte anlassbezogen fortgeschrieben. Änderungen des Überschwemmungsgebiets und tatsächliche Überflutungen können nicht ausgeschlossen werden. Die 2. Anhörung des Bebauungsplans zeigt eine Verkleinerung des Geltungsbereichs. Dieser befindet sich nun nicht mehr innerhalb des Gewässerrandstreifens. Die Bebauungsgrenzen befinden sich ca. 5 Meter entfernt von der in diesem Fall relevanten Mittelwasserlinie der Steinach. Abwasserbeseitigung <u>Empfohlene Festsetzungen:</u> 1. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen sowie die Nutzung als Brauchwasser ist als Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung zu begrüßen. 2. Die Einleitung von Regenwasser in das Gewässer	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung

	darf nicht stoßweise erfolgen. Es ist auf den natürlichen Abfluss ($Q_{Dr} = AE \times 0,1 \times r_{15}$, $n=1$) zu drosseln. Um eine effektive Drosselung des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Zisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen auszuführen. 3. Zur Einleitung in oberirdische Gewässer, hier Steinach ist gemäß DWA-A 102 Teil 2 (korrigierte Fassung Okt. 2021) eine Emissionsbezogene Bewertung vorzunehmen. Es bedarf einer Korrektur unter C7 - Örtliche Bauvorschriften, da das DWA 153 nicht mehr gilt. - Für gewerblich genutzte Hofflächen ist im Rahmen des Baugesuchs eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. - Sonstige Verkehrsflächen (LKW-Stellplätze und - Zufahrten, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden / unbekannten Stoffen umgegangen wird) sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend entsprechend den einschlägigen Vorschriften an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. <u>Anmerkungen:</u> - Zur Abflussminderung ist die Festsetzung von Dachbegrünung aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr zu begrüßen. - Für erlaubnisfreie Flächen mit einer Grundstücksfläche $A = >1200 \text{ m}^2$ ist das Entwässerungskonzept für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Das Entwässerungskonzept ist vorzugsweise in digitaler Form vorzulegen unter: umweltamt@zollernalbkreis.de – z. Hd. Fr. Schneider. - Hier ist ein Kerngebiet festgesetzt, in dem z.B. auch Tankstellen zulässig sind. Bei gewerblicher, handwerklicher (z.B. Lagerfläche) oder industrieller Nutzung ist für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge des Baugesuchs erforderlich. - Die gedrosselte Einleitung von schadlosem Regenwasser in die kommunale Mischwasserkanalisation unter C.7- Örtliche Bauvorschriften entspricht nicht den Vorgaben gemäß § 55 Abs. WHG. Von der Einleitung von schadlosem Fremdwasser in die Kläranlage ist nach Möglichkeit abzuweichen.	Die Anmerkung wurde unter Hinweise aufgenommen. Berücksichtigung Die Festsetzung C 7 – Örtliche Bauvorschriften wurde redaktionell angepasst. Berücksichtigung Die Anmerkung wurde unter Hinweise aufgenommen. Berücksichtigung Die Anmerkung wurde unter Hinweise aufgenommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Bebauungsplan sieht in C7 – Örtliche Bauvorschriften Einzelmaßnahmen zur Handhabung von schadlosem Regenwasser vor. Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll eine wertvolle und hochwertige Nachverdichtung umgesetzt werden. Den Vorgaben aus § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, die Innen- vor Außenentwicklung zu priorisieren, wird entsprochen. Natürliche Ressourcen im Außenbereich werden geschont, die Inanspruchnahme der freien Natur und Landschaft wird reduziert.
04/3	Gewerbeaufsicht Unsere vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.	Kenntnisnahme
04/4	Naturschutz Es wurde nach Anhörung keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wird ggf. vom Naturschutz direkt an Sie nachgereicht.	Kenntnisnahme

05	Staatliches Schulamt Albstadt Schreiben vom 15.06.2022	
	Das Staatliche Schulamt Albstadt erhebt keine Einwände zum Bebauungsplan "Am Rappenturm - 1. Änderung" in Balingen.	Kenntnisnahme
06	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Schreiben vom 12.05.2022	
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme
07	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 13.05.2022	
	Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beigelegt. 	Der Bauherr wird dahingehend informiert.
08	Stadtverwaltung Albstadt Schreiben vom 13.05.2022	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren und können Ihnen mitteilen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Albstadt nicht berührt sind. Im Falle von wesentlichen Änderungen der Planung bitten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren.	Kenntnisnahme
09	Gemeindeverwaltung Bisingen Schreiben vom 31.05.2022	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplans „Am Rappenturm – 1. Änderung“ in Balingen. Die Belange der Gemeinde Bisingen als Nachbargemeinde sind durch das Verfahren nicht berührt.	Kenntnisnahme

	Für das weitere Verfahren wünschen wir der Stadt Balingen einen guten Verlauf.	
10	Gemeindeverwaltung Dotternhausen Schreiben vom 24.06.2022	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Rappenturm – 1. Änderung“ in Balingen. Die Belange der Gemeinde Dotternhausen als Nachbargemeinde sind durch den Bebauungsplan nicht berührt. Für weitere Verfahren wünschen wir der Stadt Balingen einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme
11	Stadtverwaltung Geislingen Schreiben vom 13.05.2022	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des oben genannten Bebauungsplans. Die Belange der Stadt Geislingen als Nachbargemeinde sind durch das Verfahren nicht berührt. Für das weitere Verfahren wünschen wir der Stadt Balingen einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme
12	Gemeinde Grosselfingen Schreiben vom 13.05.2022	
	Die Gemeinde Grosselfingen bedankt sich recht herzlich für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren „Am Rappenturm- 1. Änderung“ der Stadt Balingen. In dem Verfahren wird mit den Planungen die Belange der Gemeinde Grosselfingen entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB nicht berührt. Deshalb werden von der Gemeinde Grosselfingen keine Stellungnahmen / Einwendungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
13	Amt für öffentliche Ordnung – Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 27.06.2022	
	Seitens der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken. Auf die Stellungnahme des PolPräs Tuttlingen vom 06.12.2017 wird verwiesen.	Kenntnisnahme

Balingen, 05.07.2022

S. Stengel