

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst. Nr. 3935“ in Balingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 27.12.2016 bis 01.02.2017
 gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 10.02.2017	
	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 25.01.2017	
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 Angaben des Sachstandes Keine	Kenntnisnahme
02/3	Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme
	Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obtususton-Formation und der darunter liegenden Arietenkalk-Formation. • Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener 	Im Textteil werden die Anregungen unter den Hinweisen mit aufgenommen, die eine Empfehlung zur objektbezogenen Baugrund- und Gründungsberatung durch ein erfahrenes Ingenieurbüro beinhalten.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Ingenieurbüro wird empfohlen. • Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und zur Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. 	
	<p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Bergbau</u> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Geotopschutz</u> Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB</p>	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. 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>	
03	<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 16.01.2017</p>	
03/1	<p>Brandschutz Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p><u>Einstufung des Bebauungsgebietes</u> Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt (keine näheren Angaben)</p> <p><u>Nebenbestimmungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 5x11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 3. 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 3x3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnung und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei 	<p>Kenntnisnahme Die Nebenbestimmungen werden als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid mit aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und erfüllt die Voraussetzungen nach § 13a i.V.m. § 13 (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchzuführen.</p> <p>Brandschutz und Gebäudetechnik werden in einem gesonderten Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung betrachtet. Eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.</p> <p>Brandschutz und Gebäudetechnik werden in einem gesonderten Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung betrachtet. Eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.</p> <p>Brandschutz und Gebäudetechnik werden in einem gesonderten Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung betrachtet. Eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.</p> <p>4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96m³/h für eine Löschezit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden.</p> <p>5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.</p>	<p></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Brandschutz und Gebäudetechnik werden in einem gesonderten Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung betrachtet. Eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.</p>
03/2	<p>Wasser und Bodenschutz <u>Bodenschutz (vorsorgender)</u> Gegen die geplante Bebauungsplanänderung, die der Innerverdichtung dient, bestehen keine Bedenken. Westlich angrenzend an das überplante Grundstück befindet sich eine „großzügig“ asphaltierte Teilfläche des Grundstückes 3961 (Straße „Auf Schmiden“), das nicht zur Straßenfläche gehört. Es wird angeregt zu prüfen, ob Teile dieser Asphaltfläche als Ausgleichsmaßnahme entsiegelt werden können.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u> Grundsätzlich bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans, wie erläutert keine Bedenken. Allerdings liegen keine Informationen zur gewählten Art der Niederschlagsentwässerung bei. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 55 Abs. 2 des WHG Niederschlagswasser ortsnah</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bebauungsplanänderung „Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst. Nr. 3935“ dient der Innenentwicklung. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Ausgleichsmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Die Teilfläche wird im Zuge der Planrealisierung der Wohnbau Balingen städtebaulich aufgewertet, zum Teil entsiegelt und mit Grünstrukturen versehen. Um die öffentliche Grünfläche aufzulockern und Struktur zu verleihen werden Bäume gepflanzt. Somit wird das Kleinklima verbessert und eine Durchgrünung der Fläche erzielt. Zudem harmonisiert die Gestaltung der öffentlichen Fläche mit der Planung der Wohnbau Balingen, da die öffentlichen Grünstrukturen mit den privaten Grünstrukturen zusammen ein einheitliches Grünkonzept ergeben. Weiterhin werden alle neugeplanten Dachflächen mit Dachbegrünungen ausgestattet.</p> <p>Kenntnisnahme Abwasserbeseitigung wird in einem gesonderten Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung betrachtet. Eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>versickert, verrieselt oder direkt oder über Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Im Rahmen des Baugesuch sollte geprüft werden, ob eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers möglich ist.</p>	
03/3	<p>Abfallwirtschaft Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Gefällestrecke die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können • Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des/der Eigentümer vorliegt <p>Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Abfallerzeuger ihre Abfallbehälter bzw. die Abfälle (Sperrmüll und dgl.) entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p> <p>Sollte der Glascontainerstandort für die Umsetzung der Planung neu definiert werden müssen, wird darum gebeten, einen neuen Standort zu benennen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anregung wird beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend umgesetzt. Im Plangebiet sind Sammelstandorte für die Müllentsorgung vorgesehen. Die Entleerung erfolgt über die Liegnitzer Straße, die den Anforderungen der Abfallwirtschaft entspricht. Somit ist eine Ver- und Entsorgung im Plangebiet sichergestellt und gewährleistet.</p> <p>Dem Glascontainerstandort wird durch die Planung ein neuer Standort zugewiesen, der weiterhin für den Einzugsbereich im Stadtteil Auf Schmieden fußläufig erreichbar ist.</p>
04	<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 03.02.2017</p>	
04	<p>mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Nachverdichtung mit barrierefreien Wohnungen geschaffen werden. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der Regionalverband begrüßt die Maßnahme der</p>	<p>Kenntnisnahme Das geplante Bauvorhaben wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nahversorger sind laut BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 ist keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Wir regen die Festsetzung eines WA und den Ausschluss von Einzelhandel an. Angeregt wird die Festsetzung eines WA im Bebauungsplan und den Ausschluss von Einzelhandel. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Wir bedanken uns für die Fristverlängerung und bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>zulässig. Städtebauliche Gründe für einen Ausschluss der Nahversorger sind nicht gegeben. Das städtebauliche Konzept der Wohnbau Balingen sieht für den Planungsbereich preisgünstige Wohnungen vor.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
5	<p>Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 03.01.2017</p>	
	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken.</p> <p>Zur verkehrlichen Beurteilung der beabsichtigten Herstellung von Stellplätzen/Garagen, Verlegung der Bushaltestelle und ggf. Veränderung der Straßen bitten wir um Übersendung der kompletten Planunterlagen zu dem Bauvorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bushaltestelle wird durch das geplante Bauvorhaben der Wohnbau Balingen verlegt und barrierefrei gestaltet. Vor der baulichen Realisierung wird das Polizeipräsidium Tuttlingen während der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB die Gelegenheit bekommen, die Herstellung der Stellplätze/Garagen und die Verlegung der Bushaltestelle verkehrlich zu beurteilen.</p>
6	<p>Terranets bw GmbH Schreiben vom 15.12.2016</p>	
	<p>In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass diese von der Maßnahme nicht betroffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7	<p>Unitymedia Schreiben vom 04.01.2017</p>	
	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme Sie werden am weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
8	<p>Telekom Schreiben vom 09.01.2017</p>	
	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um ein Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten:</p>	<p>Kenntnisnahme Der Wohnbau Balingen werden die Kontaktdaten weitergeleitet.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de . Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren . Ein Lageplan ist beigefügt.	
9	ZV WV Hohenzollern Schreiben vom 19.12.2016	
	der ZV WV Hohenzollern betreibt in den fraglichen Bereichen - Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst. 3925, Balingen - Hauptwasen 1. Änderung, Balingen keine Anlagen.	Kenntnisnahme
10	Stadtkämmerei Schreiben vom 27.12.2016	
	Klärbeitrag von 3 Vollgeschossen veranlagt, bei der Änderung auf 4 Vollgeschosse muss eine Nachveranlagung von Anschlussbeiträgen erfolgen.	Die Geschossigkeit wird entsprechend Bauherrenwunsch bezüglich der Wirtschaftlichkeit, baulichen Ausnutzung des Grundstückes sowie der benötigten Bereitstellung von preiswertem Wohnraum auf vier Vollgeschosse erhöht.
11	Stadtwerke Balingen Schreiben vom 16.01.2017	
	Bei der momentan geplanten Bebauung muss der Standort der UST der Stadtwerke Balingen verlegt werden. Die Umspannstation mit Ausspeisemast ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die geschätzten Kosten für die Umverlegung betragen ca. 70.000 €. Ebenso liegt im Bereich der momentan geplanten Garagen die Erdgashausanschlussleitung für das Gebäude Liegnitzer Str. 3. Diese Leitung darf nicht überbaut und muss ebenfalls umverlegt werden. Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.	Die Umspannstation mit Ausspeisemast wird durch die Planung der Wohnbau Balingen verlegt. Die Grunddienstbarkeit muss dadurch auf dem Flurstück 3935 im Grundbuch gelöscht werden. Die Kosten der Verlegung der Umspannstation und des Ausspeisemastens trägt die Wohnbau Balingen. Die Kosten der Umverlegung der Erdgashausanschlussleitung trägt ebenfalls die Wohnbau Balingen als Verursacher.

S. Stengel