

## ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst.Nr. 3935“ in Balingen**

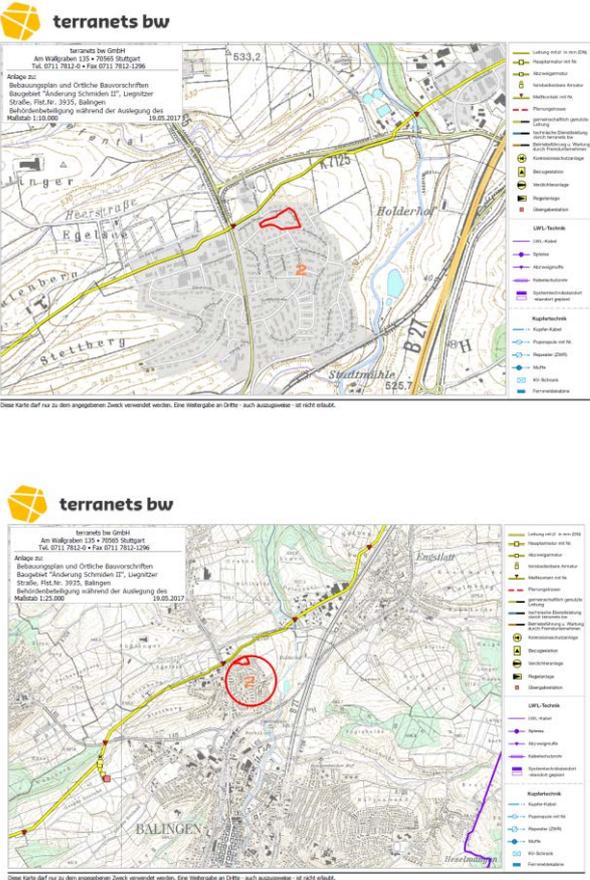
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2017 bis 23.06.2017

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Schreiben vom 08.06.2017	
	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
02	<b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Schreiben vom 09.06.2017	
02/1	<b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fach-gesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine	Kenntnisnahme
02/2	<b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine	Kenntnisnahme
02/3	<b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
	<b>Allgemeine Hinweise</b> Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.01.2017 (2511//16-12564) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Kenntnisnahme
03	<b>Landratsamt Zollernalbkreis</b> Schreiben vom 28.06.2017	
03/1	<b>Brandschutz</b> Die vorgebrachten Nebenbestimmungen wurden berücksichtigt	Kenntnisnahme
03/2	<b>Verkehrswesen</b> Nicht zuständig.	Kenntnisnahme
03/3	<b>Abfallwirtschaft</b> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfall-	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>wirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt,</li> <li>- die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt,</li> <li>- das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt,</li> <li>- es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt,</li> <li>- bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können,</li> <li>- Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.</li> </ul>	<p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Verkehrssystem.</p>
	<p>Da der Glascontainerstandort für die Umsetzung der Planung neu definiert werden muss, wird darum gebeten, diesen Standort <b>unbedingt vorab</b> mit Herrn Bames unter Telefon 07433/92-1381 abzustimmen.</p>	<p>Der Glascontainerstandort wird im Zusammenhang mit der Platzgestaltung neu definiert. Der zukünftige Standort befindet sich voraussichtlich entsprechend der Konzeption des Abfallwirtschaftsamtes wieder auf der öffentlichen Fläche (Flst. 3961), um eine fußläufige Entsorgung von pfandfreien Glasflaschen für das Einzugsgebiet Auf Schmiden sicherzustellen. Mögliche Lärmbelastigungen sind dabei zu betrachten.</p> <p>Alternativ wäre nach Meinung der Verwaltung auch eine Konzeption sinnvoll, die Sammelstellen verstärkt an der ‚Stätte der Leistung‘, also bei Supermärkten usw. vorsieht. Beim Kauf neuer Produkte könnte direkt auf den Parkplätzen der Supermärkte das Leergut zur Wiederverwertung in Glascontainern geworfen werden, ohne dass es zu teilweise Lärmbelastigungen von Anwohnern in den Wohngebieten kommt, wie dies immer wieder von betroffenen Bürgern gegenüber der Stadtverwaltung reklamiert wird.</p>
03/4	<p><b>Wasser- und Bodenschutz</b>          Die Belange unseres Sachgebiets sind berücksichtigt. Es bestehen <b>keine Bedenken</b> gegen die Bauleitplanung.</p> <p>Zur weiteren Beachtung im Rahmen eines Baugesuchs:          Lt. Abwägungsprotokoll wird die Abwasser-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>beseitigung – hierzu gehört gem. § 54 Abs. 1 Ziffer 2 WHG auch das Niederschlagswasser – in einem gesonderten Verfahren zum jeweiligen Baugesuch betrachtet. Auf § 55 Abs. 2 WHG wurde in unserer letzten Stellungnahme verwiesen.</p>	
03/5	<p><b>Natur- und Denkmalschutz</b>          Aus naturschutzfachlicher Sicht sind in diesem Planungsgebiet folgende Belange von Interesse:</p> <p>Im überplanten Bereich liegen keine rechtskräftig ausgewiesenen Biotope oder Schutzgebiete. Die geplante Bebauung führt aufgrund der Vorbelastung des Areals kaum zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts. Aus Gründen dieser fehlenden Beeinträchtigung wird diese geplante Wohnbebauung relativ unkritisch beurteilt.</p> <p>Im hier überplanten Bereich liegen randlich noch eine Reihe von Baumstandorten, die erhalten werden sollten und auf die die Planung weitestgehend Rücksicht nehmen sollte.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bestehenden Baumstandorte werden soweit als möglich erhalten. Zudem sind im Bebauungsplan Baumpflanzungen zur straßenbegleitenden Begrünung vorgesehen. Mittel- bis langfristig soll die Straße ‚Auf Schmiden‘ zur Attraktivierung und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgehend entsprechend begrünt werden.</p> <p>Dennoch sollte auch von Seiten der Naturschutzbehörden betrachtet werden, dass bei einer Innenentwicklung, zur Vermeidung des Landschaftsverbrauchs, Kompromisse bei Grünbeständen auf diesen Grundstücken zu machen sind.</p>
	<p>Es wird angeregt, im überplanten Bereich auch grünordnerische Maßnahmen festzulegen, die mit zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen können.          Vorstellbar sind hier insbesondere die Schaffung von neuen Baumstandorten und von begrüntem Dachbereichen.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen wie Einzelbaum- und Gehölzpflanzungen sowie Dachbegrünungen festgelegt, die zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bzw. zur Minimierung der Eingriffe beitragen.</p>
	<p><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 <u>muss</u>.</p> <p>Hier genügt es nicht, nur Einschränkungen für Zeiten von Rodungsmaßnahmen festzulegen – vielmehr muss bei der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zumindest im Rahmen einer nachvollziehbaren Relevanzprüfung dargelegt werden, ob der Artenschutz tatsächlich betroffen</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Das Ergebnis ist in der Begründung des Bebauungsplans wiedergegeben. Angesichts der dort entsprechend beschriebenen, vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sowie den artspezifischen Habitatansprüchen und Erfordernissen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>ist oder nicht.</p> <p>Diese Relevanzprüfung wurde nicht vorgelegt, ist aber zwingend notwendig.</p> <p>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 betroffen sein könnten. Die vorhandenen älteren Bäume müssen auf das Vorhandensein von Bruthöhlen kontrolliert werden.</p>	<p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es ist nicht mit einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen. Eine zwingende Vorgabe für die formale Darstellung einer Relevanzprüfung besteht darüber hinaus hier nicht.</p> <p>Im Rahmen zweier Ortsbegehungen wurden die vorhandenen Vegetationsstrukturen erfasst, und dabei auch die sechs einzelnen Bestandsbäume (drei Nadelgehölze, drei Zier-Ahorne mit mittlerem Standalter ca. 30-40 Jahre) u.a. auf Starkrisse oder Höhlungen hin geprüft. Dabei konnten keine geeigneten Brutquartiere für Vögel oder Fledermäuse festgestellt werden.</p>
<b>04</b>	<p><b>Polizeipräsidium Tuttlingen</b> Schreiben vom 23.06.2017</p>	
	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>05</b>	<p><b>Regionalverband Neckar-Alb</b> Schreiben vom 14.06.2017</p>	
	<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet ermöglicht.</p> <p>Innenentwicklungsmaßnahmen werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Die Dichte der vorgesehenen Bebauung ist im Einzugsbereich einer geplanten Bahnhaltestelle angemessen und wird besonders begrüßt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<b>06</b>	<p><b>Terranets bw GmbH</b> Schreiben vom 19.05.2017</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 direkt betroffen werden.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen der terranets bw GmbH entnehmen können, verlaufen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>nordwestlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Schwarzwaldleitung DN300 MOP 50 bar der terranets bw sowie parallel dazu verlegte tnbw – Telekommunikationskabel.</p> <p>Sollte sich Ihre Planung in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.</p> 	<p>Eine Weiterentwicklung mit Ausweisung von neuen Baugebieten ist momentan nicht vorgesehen. Sollten Erweiterungen mit Ausweisung neuer Baugebiete nach Nordwesten erfolgen, wird die Terranets bw GmbH am Verfahren beteiligt.</p>
07	<p><b>Netze BW GmbH</b> Schreiben vom 23.05.2017</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
08	<p><b>TransnetBW GmbH</b> Schreiben vom 07.06.2017</p>	
	<p>Im Geltungsbereich betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung.</p>	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.	
<b>09</b>	<b>unitymedia BW GmbH</b> Schreiben vom 04.01.2017	
	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 04.01.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <hr/> <p><u>Stellungnahme 04.01.2017</u>          Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme          Die unitymedia BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <hr/> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>10</b>	<b>Stadtkämmerei Abgabenwesen</b> Schreiben vom 12.06.2017	
	<p>Siehe Stellungnahme vom 27.12.2016.</p> <hr/> <p>Stellungnahme vom 27.12.2016          Klärbeitrag von 3 Vollgeschossen veranlagt, bei der Änderung auf 4 Vollgeschosse muss eine Nachveranlagung von Anschlussbeiträgen erfolgen.</p>	<p>Beim Beitragsrecht handelt es sich um gesondertes Verfahren, das sich nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Balingen richtet und mittels Verwaltungsakt festgesetzt wird.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf Schmiden II“ setzte für das Plangebiet bisher 3 Vollgeschosse fest. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans können nun bis zu 4 Vollgeschosse realisiert werden. Von einer Nachveranlagung von Anschlussbeiträgen ist auszugehen.</p>
<b>11</b>	<b>Amt für öffentliche Ordnung –Verkehrsbehörde</b> Schreiben vom 06.07.2017	
	<p>Seitens der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des PolPräs Tuttlingen vom 23.06.2017 wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>siehe Abwägungspunkt 04</p>
<b>12</b>	<b>M. Danninger, Liegnitzer Str. 33</b> Schreiben vom 03.04.2017	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Als Anwohner im Gebäude Liegnitzer Str. 33 kann ich die Schüler auf ihrem Weg von der Bushaltestelle zur Schule beobachten. Viele Schüler überqueren die Straße zur Schule gefahrvoll. Seit Jahren weise ich ab und zu daraufhin (ich war vorstellig im Amt für öffentliche Ordnung, bei Lehrern und Polizeibeamten, die vor Ort Schulanfänger anleiten).</p> <p>Meine Anregung zur Verbesserung der Sicherheit des Schulweges:</p> <p>Die Bushaltestelle könnte westlich der Liegnitzer Str., entlang vom Flurstück 3929 Ecke „Auf Schmiden“/Liegnitzer Str. neu angelegt werden. Die Schüler müssten so die Straße gar nicht überqueren.</p> <p>Während der Bauphase des Mehrfamilienhauses mit Parkplatzumgestaltung könnte die neue Haltestelle gleich getestet und genutzt werden.</p> <p>Wünschenswert wäre außerdem, wenn die Container für Altkleider und Altglas außerhalb des Wohngebietes ihren Standort hätten. Z.B. in der Nähe vom Einkaufszentrum. Dort würde es vermutlich auch nicht stören, wenn die Einwurfzeiten nicht korrekt eingehalten werden.</p> 	<p>Alternative Standorte für eine Bushaltestelle im Bereich der Straße Auf Schmiden wurden im Verfahren untersucht. Die Anregung, die Bushaltestelle zu verlegen, wird von der Verwaltung nicht empfohlen. Der bestehende Standort eignet sich insbesondere auch wegen der Flächengröße besonders als Bushaltestelle mit überdachtem Haltebereich und Aufenthaltsfunktion.</p> <p>Die Verkehrsbehörde der Stadt Balingen hat hierzu am 13. 06. 2017 folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Im Februar 2017 fand ein Ortstermin mit der Polizei bzgl. der Verlegung der Bushaltestelle statt. Dabei wurde dem geplanten Standort entsprechend der vorliegenden Planung grundsätzlich zugestimmt.</p> <p>„Da die Bushaltestelle mit Buswartehäuschen ausgestattet werden soll, scheidet der als Anregung vorgeschlagene Standort aus Platzgründen aus. Aus Verkehrssicherheitsgründen wäre der Standort sicherlich optimaler, da die Schüler die vielbefahrene Liegnitzer Straße (Schulverkehr) nicht queren müssten.</p> <p>Im Juli findet eine Besprechung mit der Polizei, der Schulleitung und der Elternvertretung zum Schulwegplan GS Schmiden statt.“</p> <p>Anlässlich dieser Besprechung wurde der Vorschlag nochmals aufgegriffen. Ergänzend wurde am 03.08.2017 mit der Polizei und der Schulleitung der GS Schmiden die Örtlichkeit besichtigt und der vorgeschlagene Standort für die Bushaltestelle bewertet. Dabei wurde der Planung am bestehenden Standort zugestimmt.</p> <p>In Bezug auf die Verkehrssicherheit der Schüler wird von der Polizei geprüft, welche Maßnahmen eingeleitet werden können, um einen sicheren Schulweg zu gewährleisten.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
13	<p><b>Einwendung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Neubau des 25 Familienhauses (Liegnitzer Straße 5)</b>            Schreiben vom 17.07.2017            Frau Moll-Jonitz, Liegnitzer Str. 4 sowie mehrere Anlieger der Liegnitzer Straße</p>	<p>Das Schreiben ging im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, nach Ablauf der im Rahmen der öffentlichen Auslegung genannten Frist ein. Es handelt sich aber überwiegend um Anregungen, die vorrangig den Bebauungsplan betreffen. Die Anregungen werden daher dem Gemeinderat zur Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen und Belange vorgelegt.</p>
	<p>Als Eigentümerin des Wohnhauses ‚Liegnitzer Straße 4‘ in Balingen auf Schmiden habe ich folgende Einwendungen gegen das Bauvorhaben Neubau eines 25 Familienhauses mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf dem Baugrundstück Liegnitzer Straße 5:</p> <p>Zum Gebäude:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Architektonisch ein „Profitbunker und Schandfleck“ (sieht aus, wie ein umgefallenes Hochhaus). Mit etwas mehr Phantasie hätte man das Grundstück gefälliger bebauen können.</li> </ol>	<p>Das Vorhaben der Wohnbau Balingen in der Liegnitzer Straße basiert auf dem Grundgedanken, durch Nachverdichtung innerstädtischer Flächen Wohnraum zu einem guten Preis-Leistungsverhältnis mit sozialverträglichen Mietwohnungen zu schaffen. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Geschosswohnungsbau aus den 1950er und 1960er-Jahren, der damals mit einer ähnlichen Zielsetzung errichtet wurde. Die Ausweisung und Nachverdichtung im Wege der Bebauungsplanänderung erfolgt unter besonderer Gewichtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie den Anforderungen kostensparenden Bauens. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen für eine zukünftige Bebauung vor.</p> <p>Die Architektur und Gestaltung von Gebäuden ist grundsätzlich Sache des Grundstückseigentümers bzw. des Investors. Eingeschränkt werden diese Rechte des Eigentümers (Artikel 14 Grundgesetz) im Wesentlichen nur durch den Bebauungsplan und die darin festgesetzten Vorgaben (Schranken), die den Rahmen vorgeben, den es zu beachten und auszufüllen gilt. Die zulässige Festsetzungstiefe richtet sich dabei nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und nach § 74 Landesbauordnung. Bei der vorliegenden Planung wurde von Eigentümerseite großen Wert auf Barrierefreiheit und auf Kosten, die grundsätzlich mit sozialverträglichen Mieten vereinbar sind, geachtet, was auch den öffentlichen Belangen und Interessen entspricht.</p> <p>Das Wohngebiet Schmiden in Balingen</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>2. In einer Wohngegend in welcher Häuser alle ein Satteldach haben, ist dies nicht angebracht bzw. nicht stimmig im Gesamtbild. In anderen Teilen Balingens (z.B. Wohngebiet „Neige“) wird seitens des Bauamts Balingen die Dachziegelart/-farbe bei Häusern und Wohneigentum vorgeschrieben. Besitzer werden verpflichtet bei Verstoß gegen diese Vorgaben Änderungen vorzunehmen.</p> <p>Hier in der Liegnitzer Straße wird jetzt sogar eine andere Dachform zugelassen. Damit wird das Wohngebiet entscheidend negativ verändert.</p> <p>3. Mit einer Höhe von fast 12 Metern wird es an- und umliegenden Häusern Licht und Sonne nehmen und mindert dadurch den Wert unseres Eigentums und die Lebensqualität der Anwohner.</p>	<p>wurde großteils in den 1950er und 1960er Jahre entwickelt und aufgesiedelt. Die Bebauung insgesamt wie auch im Quartier zwischen der Liegnitzer Straße und der Straße Auf Schmiden ist insgesamt derzeit noch weitestgehend homogen. Bei der bestehenden Bebauung im Quartier handelt es sich um eine 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit flachgeneigtem rotem Satteldach entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1964. Dachaufbauten sind im Hinblick auf die eher flachen Satteldächer nicht zulässig. Die Festsetzungen zur roten bzw. rot bis rotbraunen Dachfarbe sind bereits seit über 50 Jahren in den Bebauungsplänen der Stadt Balingen und der Stadtteile verankert. Lediglich in Einzelfällen und in den 1970er-Jahren wurden die Festsetzung teilweise ausgesetzt. Die Festsetzung zur Dachfarbe dient dem Erhalt des typisch süddeutschen Stadtbildes und soll gleichzeitig ein verbindendes Element in der Dachlandschaft sein und die Siedlungsstruktur im Landschaftsbild wiedergeben. Gerade in der bergigen süddeutschen Landschaft tritt das Dach bzw. die Dachlandschaft besonders in Erscheinung.</p> <p>In der Baulücke zwischen den Gebäuden Liegnitzer Straße 27 und Liegnitzer Straße 1 und 3 weist der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 ein weiteres Baufenster aus, das eine eingeschossige Bebauung zulässt. Im Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch zwei weitere Baufenster für Garagen, die ebenfalls nie realisiert wurden. Eine eingeschossige Bebauung entspricht nicht den aktuellen Anforderungen des Baugesetzbuches im Hinblick auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. Durch die Bebauungsplanänderung kann im Wege der Nachverdichtung eine 4-geschossige Bebauung mit Flachdach ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich um einen derzeit häufig nachgefragten architektonischen Ansatz, der den aktuellen Bedürfnissen entspricht und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur und der Gebäudesubstanz sowie weitestgehend Barrierefreiheit ermöglicht.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung setzt für das geplante Bauvorhaben ein begrüntes Dach fest, was keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der süddeutschen Dachlandschaft hat. Gleichzeitig bietet ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>4. Die Rasenfläche, welche den Großteil der zu bebauenden Fläche ausmacht, ist eine von nur noch wenigen Grünflächen auf Schmidlen. Diese wird von den Kindern der Anwohner im Sommer zum Spielen und im Winter für Schlittenfahrten etc. genutzt. Auch das ist eine Verminderung der Lebensqualität.</p>	<p>einen ökologisch wertvollen Beitrag für Flora und Fauna sowie zur Niederschlagsrückhaltung und Verdunstung.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen für den südlichen Bereich des Grundstücks mit den Bestandsgebäuden Liegnitzer Straße 1 und 3 werden im neuen Bebauungsplan ebenfalls angepasst, so dass auch hier eine 4-geschossige Bebauung ermöglicht wird und das Quartier im Falle der Neubebauung wieder einen homogenen Charakter erhält.</p> <p>Die nun durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte 4-geschossige Bebauung mit extensiv begrüntem Flachdach fügt sich zum einen nach städtebaulichen Gesichtspunkten – insbesondere auch unter besonderer Gewichtung der bereits ausgeführten öffentlichen Belange (Versorgung der Bevölkerung mit barrierefreien Wohnungen, Nachverdichtung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, kein Landschaftsverbrauch, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) in die bestehende Bebauung ein, was durch entsprechende Schnitte mit Abwicklung des Bestands nachgewiesen wurde.</p> <p>Diese Schnitte sowie die Ansichten zum Bauvorhaben selbst wurden dem Gemeinderat im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens jeweils vorgelegt. Sie sind erneut Anlage zur Vorlage. Nachbarschützende Belange im Sinne von unzumutbaren Einschränkungen bei der Besonnung und Belichtung sowie im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Bei der Rasenfläche handelt es sich um Teile eines privaten Baugrundstücks. Für die Allgemeinheit ergeben sich keine Ansprüche auf Nutzung oder Erhalt dieser privaten Grünfläche. Bei der baulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung wird eine Reduzierung der innerörtlichen Grünflächen zugunsten von Einsparungen im Landschaftsverbrauch und beim Bau von Erschließungsanlagen und Straßen billigend in Kauf genommen. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten – insbesondere auch zu Baumpflanzungen entlang der Straßen sowie zur Dachbegrünung - soll die innerörtliche Aufenthaltsqualität sowie der Grünbestand angemessen berücksichtigt</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Zu den geplanten Garagen, Carports und Stellplätzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einwendungen habe ich gegen die Anzahl und Anordnung dieser. Wenn sich ein Bau des Gebäudes nicht verhindern lässt, sollte zumindest hier eine Planänderung erfolgen.</li> <li>2. Bei 25 Wohnungen müssen nicht 31 Garagen, 8 Carports und 14 Stellplätze gebaut werden (53 insgesamt!), welche viele der bisherigen Grünflächen versiegeln würden.</li> <li>3. Bisher müssen Anwohner, die keine oder nur eine Garage haben, auch in der Straße parken. In Verbindung mit den neuen Garagen, Carports und Stellplätzen ist hier „Verkehrschao“ vorprogrammiert. Auch im Winter ist der Schnee- und Räumdienst hier dann nicht mehr in der Lage die Straße anzufahren und frei zu räumen und selbst wenn dies funktionieren würde, wären Garagen und Carports dann von Schneemassen blockiert.</li> <li>4. Die Liegnitzer Straße ist mit ca. 5m nicht breit genug, um ein- und ausparkenden Autos Platz zum Rangieren zu lassen, falls die Stellplätze/ Garagen direkt an die Straße angrenzen.</li> </ol> <p>Wenn Autos auf unserer Seite parken, bleiben nur ca. 3 Meter bis zu den geplanten Stellplätzen (mein VW Bus hat z.B. eine Länge von 4,89 m). Eine Lösung durch Einrichten eines Halteverbots für die Allgemeinheit in der Liegnitzer Straße wird hier schon einmal vorsorglich widersprochen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Ein Wohnblock dieser Größe und Lage müsste deshalb dringend eine Tiefgarage mit eigener Zufahrt haben. Damit wäre auch die Lärmbelästigung nicht so hoch.</li> </ol>	<p>werden. Die straßenbegleitende Eingrünung mit hochstämmigen Bäumen, die auf Flurstück 3935 als Pflanzgebot festgesetzt sind, sollen auf der öffentlichen Fläche als einheitliche Gestaltung fortgeführt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Garagen und Stellplätze werden auch für die bereits bestehende Bebauung Liegnitzer Straße 1 und 3 mit 14 Wohneinheiten, also insgesamt für 39 Wohneinheiten neu auf dem Grundstück untergebracht. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücksfläche, nach dem Verursacherprinzip, kann der öffentliche Raum entlastet werden.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird der Unterbringung der Parkierung in Tiefgaragen grundsätzlich der Vorzug gegeben. Die Bereitstellung einer Tiefgarage entspricht jedoch nicht den wirtschaftlichen Zielen des projektierten Vorhabens. Im Bebauungsplan wird unter besonderer Gewichtung der Belange des kostengünstigen Bauens und der Wohnraumschaffung für breite Schichten der Bevölkerung, auf die Festsetzung einer Tiefgarage verzichtet. Die städtebaulichen Belange werden zurückgestellt. Der Anregung der Anwohner wird nicht entsprochen. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sollen optische Beeinträchtigungen allerdings verringert werden.</p> <p>Die Liegnitzer Straße ist grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Die Verkehrsbehörde und das zuständige Polizeipräsidium Tuttlingen haben diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Die verkehrsrechtliche Anordnung eines Halteverbots ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens oder der Baugenehmigung. Vielmehr liegt die Zuständigkeit bei der Verkehrsbehörde. Der Winterdienst richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.</p> <p>Unter Abwägung und Gewichtung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen soll - auch hinsichtlich der Stellplätze, Carports und Garagen - an der Planung festgehalten werden und der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden. Die öffentlichen Belange der Innenentwicklung und der Wohnraumschaffung werden dabei stärker</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Mir ist bekannt, dass die Wohnbaugenossenschaft in Balingen eine Monopolstellung hat und Planungen genehmigt bekommt, die den sonstigen Bürgern verwehrt bleiben. Sie sollte jedoch Ihrer Verantwortung für die Gestaltung unserer Stadt / Stadtgebiete nachkommen. Dieses Bauvorhaben muss überdacht und in Teilen abgeändert werden.</p>	<p>gewichtet.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanänderung und ihre Vorgaben bilden nach Rechtskraft die verbindliche Grundlage für die Entscheidung der Unteren Baurechtsbehörde über den Baugenehmigungsantrag und kann darüber hinaus Einfluss auf die Erfolgsaussichten von Widersprüchen haben. Die im Baugenehmigungsverfahren als Widerspruch geäußerten Anregungen sind zwar im Bebauungsplanverfahren nicht fristgerecht eingegangen, werden aber dem Gemeinderat als Anregungen vorgelegt, so dass dieser als rechtsgebende Instanz im Rahmen der Abwägung entscheiden kann.</p>

S.Stengel