

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag
**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Siecheneschle-West“
in Balingen**

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

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 21.06.2017	
01/1	Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Siecheneschle-West“. Als Art der Nutzung werden eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Für Produktionsbetriebe ist der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche zulässig. Der Fabrikverkauf darf jedoch 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m ² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden. Gegen die Planung bestehen raumordnungsrechtlich aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken.	Kenntnisnahme
01/2	Belange des Forsts Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Waldflächen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind keine Waldflächen mit Waldbiotopen oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen kartiert. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen. Unter der Annahme, dass evtl. Kompensationsmaßnahmen <i>nicht innerhalb</i> Waldes festgelegt werden, werden forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, <u>nicht</u> berührt.	Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 20.06.2017	
02/1	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
03	<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 28.06.2017</p>	
03/1	<p>Verkehrswesen sowie Straßenbaurecht Nicht zuständig.</p>	Kenntnisnahme
03/2	<p>Brandschutz Die vorgebrachten Nebenbestimmungen wurden berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme
03/3	<p>Abfallwirtschaft Die geplante Wendeplatte am Ende der Stichstraße entspricht nicht dem vorgegebenen Durchmesser von mindestens 18m.</p> <p>Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Abfallerzeuger ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p>	<p>Die geplante Straßenbreite beträgt 5,50 m. Die Wendeplatte am Ende der Stichstraße hat einen Durchmesser von 16 m. Ein 3-achsiges Müllfahrzeug kann im vorgegebenen Wendekreis entsprechend der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) in drei Zügen wenden. Im Hinblick auf den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Vermeidung von Flächenversiegelungen, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung sowie der Gebietsgröße und der geringen Anzahl erschlossener Grundstücke, wird im Plangebiet ein Durchmesser der Wendeanlage mit 16,0 m für situationsbedingt ausreichend angesehen. Bei diesem Teilstück der Zollernstraße handelt es sich um eine Stichstraße in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ohne nennenswerten Fuß- und Radverkehr. Der Regelverkehr innerhalb der Erschließungsstraße wird angesichts der geplanten Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben überwiegend bei Pkw und Kleintransportern liegen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		<p>Zudem handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass die Vorgaben durch die bestehende Stichstraße, die Flächenverfügbarkeit, die Erschließungskosten sowie im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden in der Verkehrsplanung angemessen berücksichtigt wurden.</p> <p>Der Anregung des Abfallwirtschaftsamts, eine Wendeplatte mit 18 m Durchmesser zu planen, wird nach Abwägung aller Belange nicht entsprochen.</p>
03/4	<p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht In der Ziffer 10 im Textteil hat sich ein Fehler eingeschlichen: GEE3 liegt im Lärmpegelbereich IV, d.h. für Aufenthaltsräume in ausnahmsweise zulässigen Wohnräumen muss das resultierende Schalldämmmaß R' W,res für Außenbauteile mindestens 40 dB(A) betragen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 der Karte 3 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Siecheneschle-West“, durch das Ingenieurbüro Heine + Jud Projekt 1897/t1-2.März 2017, zu entnehmen sind.</p>	<p>Den Anregungen wurde entsprochen und die Passage im Textteil des Bebauungsplans ‚Siecheneschle-West‘ berichtigt.</p>
03/5	<p>Wasser- und Bodenschutz <u>Abwasserbeseitigung</u> Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Entsprechend der Ausführungen im Textteil des Bebauungsplans sollen die Dachflächen und unbelastete Hofflächen, Stellplätze und deren Zufahrten in offene Mulden entwässert werden und das Niederschlagswasser somit dezentral auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Planung wird damit der oben genannten Anforderung gerecht.</p> <p>Die Dachflächenbegrünung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ebenfalls befürwortet.</p> <p>Weiterhin sollen Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken ausgeführt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Werden diese Stellplätze und Zufahrten lediglich für Mitarbeiter-PKW genutzt, bestehen keine Bedenken. Zufahrten und Stellplätze, die von LKWs bzw. von Anlieferungsverkehr genutzt werden, müssen mit wasserundurchlässigem Belag versehen werden und an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.</p> <p>Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nach § 2 Abs. 1 Ziff.1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ in einem Gewerbegebiet erlaubnispflichtig ist.</p> <p>Wir empfehlen im Allgemeinen, die Niederschlagswasserbeseitigung für ein Gewerbegebiet als Gesamtkonzept zu erlauben. Andernfalls muss die Erlaubnis im Rahmen der einzelnen Bauanträge erteilt werden.</p>	<p>Die Anregung bezüglich der wasserundurchlässigen Belagsgestaltung für Zufahrten und Stellplätze, die von LKWs bzw. von Anlieferverkehr genutzt werden, ist im Textteil unter Punkt 9.6 aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der jeweiligen Bauanträge werden die entsprechenden Genehmigungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser eingeholt.</p>
03/6	<p>Landwirtschaftliche Belange Entgegen den Aussagen im Abwägungsprotokoll - Ausgleichsmaßnahmen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nicht beansprucht - sind sehr wohl CEF-Maßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Plangebiets vorgesehen.</p> <p>Erhebliche Bedenken bestehen gegen die Neupflanzung von Obstbäumen auf dem Flurstück Nr. 1385. Grundsätzlich sollten Altbestände vor Neupflanzungen reaktiviert und gepflegt werden. Des Weiteren sollten die Arbeitsbreiten der heutigen landwirtschaftlichen Maschinen beachtet werden. Wie soll das schmale Grundstück Nr. 1385 (8 bis 12 m breit) mit einer Baumreihe bepflanzt (Arbeitsbreite halbiert sich) mit Maschinenarbeitsbreiten bis zu 12 m extensiv bewirtschaftet werden, ohne die benachbarten Grundstücke zu überfahren? Der bisherige Pächter hat aus Gründen der Bewirtschaftbarkeit die angrenzenden Grundstücke Nr.1384 und 1386 dazu gepachtet.</p>	<p>Zum Zeitpunkt des Abwägungsbeschlusses zur Billigung des Bebauungsplanentwurfs, am 25.04.2017, waren im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung noch keine Hinweise auf das Vorkommen relevanter Arten im Plangebiet ersichtlich. Diese haben sich erst im Zuge der nachfolgenden vertieften Untersuchung ergeben, so dass nun entsprechende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant und durchgeführt werden. Aufgrund der besonderen artspezifischen Ansprüche kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass gebietsnah keine geeigneten Alternativflächen verfügbar sind.</p> <p>Für die artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahmen werden ausschließlich stadteigene Flächen ausgewiesen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist von Bedeutung, da alternative Flächen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Planung stärker gewichtet, als die landwirtschaftlichen Belange - Bewirtschaftung mit Maschinenarbeitsbreiten moderner landwirtschaftlicher Maschinen -.</p> <p>Bei der reihenartigen Anordnung der geplanten Baumpflanzungen sind Pflanzabstände von mind. 12 m bis 14 m zu berücksichtigen, so dass sich die Bewirtschaftbarkeit im Flächenverbund nicht grundlegend ändert. Im Umfeld der geplanten Maßnahme bestehen auch andere, gleichartige Flächen, die derzeit in gleicher Weise wie die</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Erhebliche Bewirtschaftungserschwerisse bringt auch die geplante Extensivierung der südlich gelegenen Mähwiese von Flurstück Nr. 4713. Aufgrund der Zuwegung und der Grundstückszuschnitte werden die Flurstücke Nr. 4712 bis 4714 als Einheit bewirtschaftet. Soll das mittige Flurstück Nr. 4713 extensiviert werden, ist aufgrund der geringen Länge (30 bis 40 m) und der o.g. Maschinenarbeitsbreiten nicht nur dieses Flurstück sondern auch die beiden benachbarten Grundstücke sehr schwer bzw. gar nicht bewirtschaftbar.</p>	<p>geplanten Grünlandflächen bewirtschaftet werden. Somit sind bei den Bewirtschaftern die technischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahme bereits gegeben.</p> <p>Zudem sollen gem. § 2 Abs. 4 (i.V.m. § 1 Abs. 2) BNatSchG bei der Bewirtschaftung von Grundflächen im Eigentum der öffentlichen Hand die Ziele des Naturschutzes in besonderer Weise berücksichtigt werden.</p> <p>Im Umfeld der geplanten Maßnahme bestehen auch andere, gleichartige Flächen, die in gleicher Weise wie die geplanten Grünlandflächen bewirtschaftet werden. Zudem ist nach aktuellem Kenntnisstand im östlich angrenzenden Privatgrundstück absehbar mit einer Änderung der derzeitigen Pachtverhältnisse und damit einer Umstrukturierung der Bewirtschaftungseinheiten zu rechnen.</p> <p>Aufgrund der artenspezifischen Anforderungen im räumlichen Zusammenhang und mangels verfügbarer Alternativflächen wird vorliegend in der Abwägung zwischen artenschutzrechtlichen und landwirtschaftlichen Belangen auf die Pachtstrukturen benachbarter Flächen keine übergeordnete Rücksicht genommen. Die Belange der Wirtschaft – Ausweisung eines Gewerbegebietes im Rahmen der Innenentwicklung, verbunden mit geeigneten Artenschutzmaßnahmen – werden stärker gewichtet, als das Interesse der Landwirtschaft an einer Bearbeitung mit zeitgemäßen Maschinenbreiten.</p>
03/7	<p>Natur- und Denkmalschutz</p> <p>Im überplanten Bereich liegen keine rechtskräftig ausgewiesenen Biotop oder Schutzgebiete. Die geplante Bebauung führt aber zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts. Aus Gründen dieser Beeinträchtigung wird diese geplante gewerbliche Bebauung nach wie vor kritisch beurteilt.</p> <p>Durch die Versiegelung im Rahmen der Überbauung der Flächen wird eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener naturschutzfachlich zu bewertender Potentiale erfolgen. Insbesondere der Verlust einzelner Streuobstbäume muss besonders berücksichtigt werden.</p>	<p>Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als geplante Mischbaufläche ausgewiesen und bereits mit baulichen Anlagen sowie durch eine verkehrliche Erschließung geprägt.</p> <p>Der Standort, insbesondere der westliche Teil des Plangebietes, ist durch den Verkehrslärm der B27 erheblich vorbelastet. Südlich sowie östlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung.</p> <p>Die naturräumliche Ausstattung des Plangebietes wurde erfasst und entsprechend beurteilt (vgl. Begründung Kap. 7).</p> <p>Die betreffenden vier Apfelbaum-Halbstämme wurden darüber hinaus im Rahmen der speziellen artenschutzrechtli-</p>

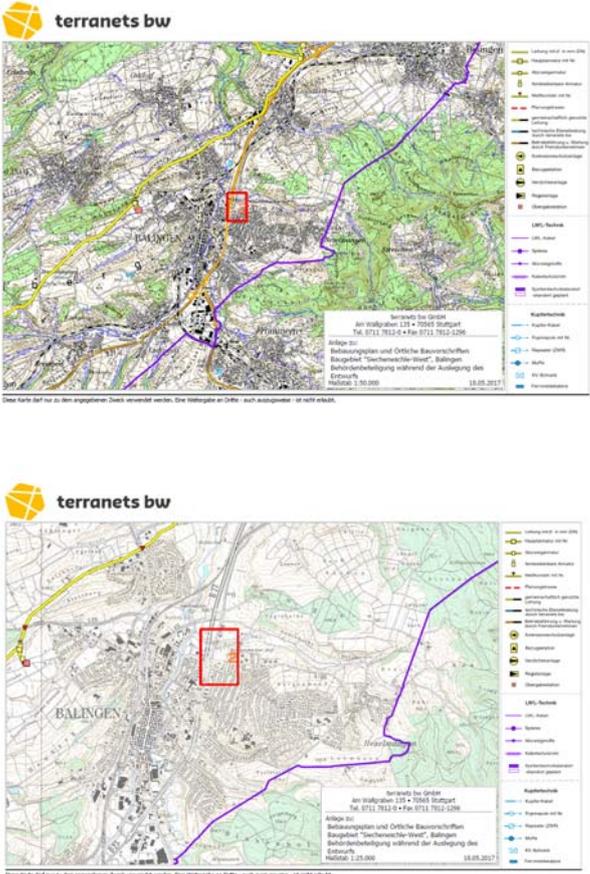
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Das etwa 1,6 ha große überplante Gebiet liegt nur teilweise im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Ca. 0,6 ha liegen außerhalb des FNP und sind im rechtskräftigen Regionalplan als freizuhaltende Fläche in einem regionalen Grünzug (VBG) dargestellt.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht die Wertigkeit der offenen Freiflächen eindeutig gegen eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, da Umweltbelange in erheblichem Maß betroffen sind.</p> <p>Von daher muss ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt werden.</p>	<p>chen Prüfung eingehend begutachtet (saP, Bericht 20.03.2017).</p> <p>Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich im Gegensatz zum erneuten Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2016 verkleinert.</p> <p>Die dargestellten Flächen im Regionalplan Neckar-Alb für regionale Grünzüge VBG (Vorbehaltsgebiet) sind nicht parzellenscharf. Die flächenmäßig untergeordnete Vorbehaltsfläche in unmittelbarer Ortsrandlage tangiert das Planungsgebiets lediglich randlich im Norden. Darüber hinaus sind Vorbehaltsgebiete der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Im Rahmen der Abwägung werden die Belange des Naturschutzes am Siedlungsrand zugunsten der Belange der Wirtschaft und die damit verbundenen Arbeitsplätze sowie im Hinblick auf die Nachfrage nach verkehrsgünstig und zentral zur Innenstadt gelegenen Gewerbebauplätzen in Balingen zurückgestellt. Die Funktionalität des regionalen Grünzuges ist durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – fließen die Umweltbelange in die Abwägung und Begründung ein. Diese Bedeutung führt aber nicht zu einem generellen Vorrang gegenüber anderen Belangen. Entschließt sich die Gemeinde in einer konkreten Planungssituation aus guten Gründen zur vollständigen oder teilweisen Zurückstellung dieser Belange, ist dies laut Rechtsprechung nicht zu beanstanden. Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13 a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nach herrschender Rechtsprechung insbesondere auch dann</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		<p>möglich, wenn die unbebauten Flächen von allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind und von diesem geprägt oder Teil einer solchen Fläche sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bauliche Anlagen sowie die Zollernstraße als bisherige Erschließungsstraße. Das Gebiet ist nach Süden und Westen begrenzt durch die Heselwanger Straße und die Bundesstraße B 27, sowie nach Osten und Norden durch die bestehende Bebauung entlang der Hölderlinstraße. Durch die Planung wird ein Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Die Planung dient der Nachverdichtung und trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden getragen wird. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan Siecheneschle-West umfasst eine Grundfläche von ca. 4.437 m².</p> <p>Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.</p> <p>Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets entspricht hierbei dem durch Gewerbe als auch durch Wohnen, vorgeprägten Areals. Insbesondere durch die Lage und der verkehrsgünstigen Anbindung an die Innenstadt sowie das überörtliche Hauptverkehrsnetz mit der Anbindung an die B27, machen den Standort im Zusammenhang mit der relativ kleinen Gebietsgröße ideal für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe und Dienstleister.</p> <p>Der Flächenanteil der naturräumlich wertvollen Flächen ist insgesamt untergeordnet. Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein förmlicher Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf freiwilliger Basis werden nicht erstellt. Vielmehr werden im Rahmen der Planung dem Minimierungsge-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		<p>bot entsprochen sowie entsprechende Pflanzgebote und Maßnahmen im Gebiet festgelegt.</p>
	<p>Bereits in der Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss war darauf hingewiesen worden, dass im überplanten Bereich eine ganze Reihe von Baumstandorten liegen, die erhalten werden sollten und auf die die Planung Rücksicht nehmen sollte.</p>	<p>Das Gehölz im Osten des Plangebietes wird in erster Linie von einem Fichtenbestand mit dünnen Laubbäumen gebildet, die aber keine Baumhöhlen ausgebildet haben und insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind. Zudem befinden sich westlich davon vier Halbstamm-Apfelbäume. Eine Besiedlung u.a. durch Fledermäuse konnte im Rahmen der Begehungen zur Artenschutzprüfung jedoch nicht festgestellt werden.</p>
	<p>Die Aspekte Versiegelung, Landschaftsbild und Auswirkungen auf den Faktor Mensch und Umwelt sollten im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts näher analysiert werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurden umfassende Maßnahmen zur Verminderung und Minimierung von Umweltauswirkungen festgesetzt. Dies bezieht sich sowohl auf einen angemessene Durchgrünung des Gebiets in Form von Randeingrünungen und privaten Pflanzgeboten sowie den Gestaltungsregelungen für Parkierungen und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Umweltakustik erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet ist gegenüber Verkehrslärm ausreichend zu schützen. Passive Lärmschutzmaßnahmen um den Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zur ermöglichen bzw. zu erfüllen sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verankert. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.</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.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind entspr. Pflanzgebote zur Eingrünung der Gebietsränder sowie Gebietsdurchgrünung, u.a. straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Zolnstraße, festgesetzt.</p>
	<p><u>Artenschutz</u> Bereits in der ersten Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan war darauf hingewiesen worden, dass für das Gebiet eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss.</p> <p>Seitens der Stadt wurde eine nachvollziehbare saP erstellt, die nicht kritisiert wird und die eine ganze Reihe von artenschutzfachlichen Maßnah-</p>	<p>Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Bericht 20.03.2017) entspr. § 44 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>men enthält.</p> <p>Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkehrungen zur Vermeidung sowie funktionserhaltende Maßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse sowie europäische Vogelarten entwickelt und in den Bebauungsplan übernommen, so dass im Zuge deren Umsetzung sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben.</p> <p>Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.</p> <p>Die Umsetzung der artenschutzfachlich notwendigen CEF-Maßnahmen, die näher in der saP beschrieben sind, muss möglichst sofort erfolgen, damit diese bereits wirksam sind, wenn die eigentlichen Eingriffe stattfinden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
04	<p>Polizeipräsidium Tuttlingen 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>Hinsichtlich der Gestaltung der Einmündung Zollernstraße/K 7126 bleiben wir bei der in unserer ersten Stellungnahme vom 11.03.2016 mitgeteilten Einschätzung, dass für die spätere Nutzung aus Verkehrssicherheitsgründen ein Umbau erfolgen muss.</p> <p>Die im Abwägungsprotokoll ins Auge gefasste Lösung mit einem Verkehrsspiegel scheidet aus, da diese Verkehrseinrichtung nur bei einem bestimmbar, immer gleichen Personenkreis verwendet werden sollte und Schwächen wie Verzerren, Beschlagen und Vereisen mit sich bringt.</p> <p>Im Übrigen sollten im Vorfeld einer Planung erkannte Gefahrenpunkte <u>baulich</u> entschärft werden und ihnen nicht mit hinsichtlich des Erfolges zumindest zweifelhaften Ersatzlösungen begegnet werden.</p>	<p>Bei der Einmündung der Zollernstraße in die Heselwanger Straße handelt es sich um eine bestehende Straßeneinmündung, die bereits heute der Erschließung mehrerer gewerblicher Gebäude und Wohngebäude dient. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung sind kaum zielführend, da es sich um einen großteils bestehenden Straßenverlauf handelt und die topographischen Verhältnisse, die bestehende Bebauung sowie die Eigentumsverhältnisse kaum Handlungsspielraum im Rahmen der Bauleitplanung geben.</p> <p>In Bezug auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und zur Abwendung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer sind geeignete Maßnahmen durch die Verkehrsbehörde anzuordnen. Am 09.05.2018 wurde gemeinsam mit dem Tiefbauamt, der unteren Verkehrsbehörde der Stadt Balingen sowie dem Polizeipräsidium Tuttlingen eine Verkehrsschau durchgeführt (Ergebnisprotokoll vom 28.05.2018).</p> <p>Durch das Entfernen des Bewuchses entlang der östlichen Böschungsfäche der Heselwanger Straße auf einer Länge von ca. 70 m auf städtischem Grundstück, können die Gefahrenstelle entschärft und die</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		<p>Sichtbeziehungen den Richtlinien entsprechend hergestellt werden.</p> <p>Zusätzlich wird im Bebauungsplan Siecheneschle-West im Wege der nachrichtlichen Übernahme ein Sichtdreieck / Sichtfeld auf dem Grundstück Zollernstraße 43, direkt im Einmündungsbereich der Heselwanger Straße / Zollernstraße, festgesetzt. Das Sichtdreieck nach der RAST 06 soll gewährleisten, dass eine ausreichende Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich bzw. beim Einbiegen in den Straßenraum auch planungsrechtlich gesichert ist. Innerhalb des Sichtfeldes sind keine baulichen Anlagen im Sinn der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 0,8 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig. Das Erfordernis eines Sichtdreiecks besteht bereits heute aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs. Die Übernahme und Darstellung des Sichtdreiecks in den Bebauungsplanentwurf und die Darstellung im Bebauungsplan dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.</p> <p>Die Grundstückseigentümerin Zollernstraße 43 (Nr. 18) wurde über die schwierigen Sichtbeziehungen am Mündungsbereich der Zollernstraße und über die verkehrliche Gefahrensituation sowie die zu treffenden Maßnahmen informiert.</p>
05	ZV Bodensee-Wasserversorgung Schreiben vom 19.05.2017	
	Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen des BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
06	Netze BW Schreiben vom 16.05.2017	
	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
07	TransnetBW GmbH Schreiben vom 07.06.2017	
	Im Geltungsbereich betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	nicht notwendig.	
08	terraneTS bw GmbH Schreiben vom 18.05.2017	
	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> 	Kenntnisnahme
09	Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 16.06.2017	
	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 09.06.2016	
10/1	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ko-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll																																																						
	<p>bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>  <table border="1" data-bbox="264 1854 839 1951"> <tr> <td>ATV-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATV-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>Ti.Nr.</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td colspan="2">Dorfausschüben</td> <td>AuB</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td>ONS</td> <td colspan="2">Balingen</td> <td>VAB</td> <td colspan="2">1421A</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td></td> <td>Name</td> <td colspan="2">Ortshausberg, Reiner, PTI 32</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Datum</td> <td colspan="2">09.06.2016</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Skiz.</td> <td colspan="2">Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Maßstab</td> <td colspan="2">1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> <td colspan="2">1</td> </tr> </table>	ATV-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		ATV-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		Ti.Nr.	Südwest					PTI	Dorfausschüben		AuB	1		ONS	Balingen		VAB	1421A		Bemerkung:			Name	Ortshausberg, Reiner, PTI 32					Datum	09.06.2016					Skiz.	Lageplan					Maßstab	1:1000					Blatt	1		<p>ordiniert das Tiefbauamt die Leitungsträger.</p>
ATV-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		ATV-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																																				
Ti.Nr.	Südwest																																																							
PTI	Dorfausschüben		AuB	1																																																				
ONS	Balingen		VAB	1421A																																																				
Bemerkung:			Name	Ortshausberg, Reiner, PTI 32																																																				
			Datum	09.06.2016																																																				
			Skiz.	Lageplan																																																				
			Maßstab	1:1000																																																				
			Blatt	1																																																				
11	<p>Stadtkämmerei Abgabenwesen Schreiben vom 12.06.2017</p>																																																							

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Siehe Stellungnahme vom 24.04.2007.</p> <p>Die Zollernstraße nördlich der Heselwanger Straße ist noch nicht endgültig hergestellt. Die erstmalige endgültige Herstellung unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht.</p> <p>Die Grundstücke Zollernstraße 40 und 44 sind nicht überplant.</p> <p>Werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, für die Kostenerstattungsbeiträge abgelöst werden müssen?</p>	<p>Der Bebauungsplan legt den Ausbaustandard für die neue Erschließungsanlage fest. Zugleich gewährleistet das Bebauungsplanverfahren eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung. Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.</p> <p>Das Verfahren wird in der Innenentwicklung geführt. Die Bebauungsaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist. Somit werden im Bebauungsplan Sieneschle-West keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und somit keine Zuordnung im Bebauungsplan getroffen. Sämtliche im Textteil festgesetzten Pflanzgebote befinden sich auf privaten Grundstücken und sind vom Eigentümer selbst herzustellen. Die öffentliche Grünfläche ist eine grüngestalterische Maßnahme.</p>
	<p><u>Stellungnahme aus dem Satzungsbeschluss 2008:</u> Die Zollernstraße wäre gem. Planung noch nie endgültig ausgebaut (weder in der Länge noch in der Breite) worden. Es fallen daher für die gesamte geplante Zollernstraße Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung an.</p> <p>Die Hölderlinstraße sei im Bereich des Flst.Nr. 4948/7 ebenfalls noch nicht hergestellt worden. Auch hier fallen mit der erstmaligen Herstellung Erschließungsbeiträge an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen sowie das Beitragsrecht selbst ist nicht Sache des Bebauungsplanes.</p>
12	Amt für öffentliche Ordnung –Verkehrsbehörde 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>	Siehe Ausführungen zu Nr. 04
13	Stadt Albstadt Schreiben vom 02.06.2017	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>genannten Bebauungsplanverfahren und können Ihnen mitteilen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Albstadt nicht berührt sind.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	
14	<p>Gemeinde Bisingen Schreiben vom 18.05.2017</p>	
	<p>Die Gemeinde Bisingen hat keine Bedenken / Anregungen bezogen auf das o. g. Verfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
15	<p>Gemeinde Dormettingen Schreiben vom 08.06.2017</p>	
	<p>Die Belange der Gemeinde Dormettingen sind durch den Bebauungsplan voraussichtlich nicht berührt. Anregungen oder Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung werden nicht vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme
16	<p>Gemeinde Dotternhausen Schreiben vom 02.06.2017</p>	
	<p>Die Gemeinde Dotternhausen ist durch den Bebauungsplan nicht in ihren Planungen tangiert.</p>	Kenntnisnahme
17	<p>H. Hauth, Angrenzer Persönliches Gespräch vom 08.05.2017/Niederschrift</p>	
	<p>Fragestellungen zu Lärm sowie Gebietseingrünung</p> <p>Am 08.05.2017 wurden Herrn Hauth im Amt für Stadtplanung und Bauservice offene Fragen bezüglich der Lärmsituation sowie der Bebauung des ausgewiesenen Baugebiets ‚Siecheneschle-West‘ erläutert.</p> <p>Ihm wurde der städtebauliche Entwurf vom 13.03.2017 Büro Wick+Partner, insbesondere hinsichtlich der möglichen Gebäudestellungen und einer Lärmabschirmung auf das bestehende östliche Wohngebiet erläutert. Zusätzlich wurden die Unterlagen des vorliegenden Lärmgutachtens vom Büro Heine+Jud, vom 02.03.2017 erörtert</p>	<p>Die Lärmauswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnbebauung an der Hölderlinstraße im Falle der Umsetzung der Planung wurden erläutert. Die Verkehrslärmimmissionen der B 27 auf die bestehenden Wohngebäude werden aufgrund einer Abschirmung durch die neuen Gewerbegebäude Gebäude gesenkt. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die mit dem Wohnumfeld verträglich sind, auch im Hinblick auf Gewerbeemissionen.</p>
18	<p>Eigentümerin Zollernstraße 43 Persönliches Gespräch vor Ort vom 03.05.2018</p>	
	<p>Verkehrssicherheitsgründe und Sichtfeld, Einfriedung und Bewuchs</p>	<p>Im Rahmen der Stellungnahme des Polizeipräsidiums (Nr. 04 vom 23.06.2017) wurde mit der Eigentümerin des Flurstücks 4965/1 (Fabrikgebäude 43) vor Ort ein Gesprächstermin vereinbart.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		<p>Die schwierigen Sichtbeziehungen und die potentielle, bereits heute bestehende Gefahrenstelle im Mündungsbereich der Zollernstraße wurden erläutert. Im Bebauungsplan Siecheneschle-West wurde daher nachrichtlich ein Sichtdreieck dargestellt. Auf die Ausführungen unter 04 wird verwiesen.</p> <p>Die Freihaltung des Sichtdreiecks von Bebauung und höherem Bewuchs dient der Verkehrssicherheit. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder sind keine baulichen Anlagen im Sinn der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 0,8 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.</p>
19	<p>Seifert Import, Zollernstraße 43, Eigentümerin und Geschäftsführer Anregung bzw. Bedenken zum Bebauungsplan Siecheneschle-West vom 25.05.2018</p>	
	<p>Wir bitten darum, im Gebäude das Errichten von Ferienwohnung zuzulassen.</p> <p>Von vielen Seiten haben wir erfahren, dass Balingen einen hohen Bedarf an Ferienwohnungen hat. Die dementsprechende Infrastruktur ist eher als schwach zu bezeichnen. Wir haben uns beim Balingener Tourismusbüro informiert und auch von dieser Stelle war zu erfahren, dass ein hoher Bedarf, gerade in Hinblick auf die Gartenschau in 2013, vorhanden ist.</p> <p>Angeblich soll bei der Umgestaltung unseres Areals von einem Mischgebiet zu einem Gewerbegebiet der Hauptgrund die Schallemissionen (entstanden durch die B27) sein.</p> <p>Dementsprechend soll uns nun untersagt werden in unserem Gebäude Ferienwohnungen zu errichten, obwohl sich ringsum Wohnbebauung befindet und nach § 13 a BNVO Ferienwohnungen in Gewerbegebieten zulassungsfähig sind (s. Anhang; Auszug Baunutzungsverordnung von www.juris.de).</p> <p>In der Planung werden wir die Ausrichtung der Schlafräume der Ferienwohnungen auf die Südwestseite, also die der B27 abgewandte Seite, legen.</p> <p>Wir bitten Sie dies noch einmal zu überdenken</p>	<p>Der Bebauungsplan weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Ferienwohnungen sind nach aktueller Rechtsprechung Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Nach ihrer Ausstattung wären sie anders als die „klassischen“ Formen der Fremdenbeherbergung regelmäßig auch für ein auf Dauer bestimmtes Wohnen geeignet. Aus dem Begriff „Ferienwohnung“ ergibt sich, dass an sich an eine Vermietung zu Urlaubs- oder Freizeitzwecken gedacht ist. Nach der gesetzlichen Definition sind aber auch andere Formen der Kurzzeitnutzung nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Untersuchung und Bewertung des Bedarfs an Ferienwohnungen und die dauerhafte Eignung des Standorts für Erholungs- und Urlaubszwecke sind nicht Sache dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>und in die Planung des neu entstehenden Gewerbegebiets, das Gewerbe Ferienwohnungen, mit zu integrieren.</p>	<p>Mit der Baurechtsnovelle vom 01.12.2017, also nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ‚Gewerbegebiet Siecheneschle-West‘, wurde der § 13 a Baunutzungsverordnung eingeführt. Die gesetzlichen Vorgaben sind somit in der Anwendbarkeit nicht verbindlich, können aber zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen oder Wohnungen, die auf eine kurze Vermietungsdauer von bis zu mehreren Monaten angelegt sind, herangezogen werden.</p> <p>Ferienwohnungen zählen in der Regel in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten zu den ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben. Ihre Zulässigkeit richtet sich damit nach den für das jeweilige Gebiet geltenden Regelungen.</p> <p>Bei der Einzelfallentscheidung ist zu berücksichtigen, dass durch eine Vielzahl von Ferienwohnungen und anderen gewerblichen Nutzungen nicht der Gebietscharakter insgesamt verändert werden darf.</p> <p>Im Gegensatz zu den Baugebieten der §§ 2 bis 7 BauNVO, die vornehmlich oder zumindest auch zum Wohnen bestimmt sind, dienen Gewerbe- und Industriegebiete in erster Linie der Unterbringung von gewerblichen Betrieben. In ihnen soll nicht gewohnt werden.</p> <p>Ein Gewerbegebiet dient nicht der Erholung. Die Baunutzungsverordnung sieht für diesen Zweck die Festsetzung von Sondergebieten vor.</p> <p>Ferner können Vorhaben mit der Zweckbestimmung und dem Charakter von Baugebieten vereinbar sein, in denen - weitgehend störungsfrei - gewohnt werden darf. Allgemein gilt, dass Nutzungen, die nach dem Leitbild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den für ein Gewerbegebiet oder ein Industriegebiet typischen Nachteilen oder Belästigungen nicht ausgesetzt werden sollen, in diesen Gebieten nicht zulässig sind. Bauleitpläne sollen nämlich im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB auch dazu beitragen, eine menschenwürdi-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		<p>ge Umwelt zu sichern.</p> <p>Daraus folgt, dass nur solche "Gewerbebetriebe aller Art" im Gewerbegebiet zulässig sind, die im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung vorausgesetzten typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind.</p> <p>Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind deshalb im Gewerbegebiet unzulässig</p> <p>Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bedeutet dies, dass sie im Gewerbegebiet nur zulässig sein können, wenn ihren Gästen die typischen Belästigungen eines solchen Gebietes zugemutet werden können oder im konkreten Fall nicht zu erwarten sind.</p> <p>Das kann beispielsweise bei größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste und bei anderen kerngebietstypischen Beherbergungsstätten - vorbehaltlich einer Beurteilung nach § 15 Abs. 1 BauNVO - angenommen werden. Dagegen ist etwa die Fremdenpension eines Urlaubsortes oder ein Kurhotel mit dem Charakter eines Gewerbegebietes nicht vereinbar. Auch ein als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzustufendes Wohnheim ist in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Ein Beherbergungsbetrieb, der in dieser Weise einen auf Dauer angelegten Wohnungsersatz bietet, widerspricht der Eigenart eines Gewerbegebietes in gleicher Weise wie ein Arbeitnehmerwohnheim oder eine Fremdenpension für Erholungssuchende.</p> <p>Die ehemalige Vesper-Handschuhfabrik ist - wie das zwischen Zollernstraße und Heselwanger Straße / B 27 gelegene Plangebiet - als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf dem Areal selbst war auch in der Vergangenheit nur gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die zugehörige Wohnbebauung war östlich der Zollernstraße angesiedelt.</p> <p>Die Ausweisung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgte insbesondere im Hinblick auf die Lärmeinwirkung und Verkehrslärmbelastung der Bundesstraße B 27. Es ist gutachterlich im Bebauungsplanverfahren belegt, dass insbe-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		<p>sondere das westliche, im Bebauungsplan als GEe1 ausgewiesene Plangebiet für eine Wohn- oder Mischbebauung oder auch für Nutzungen, die grundsätzlich lärmempfindlich sind, nicht geeignet ist. Dies wurde im Bebauungsplanverfahren auch gutachterlich untersucht und bestätigt. Aus diesen Gründen musste auch die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 2007 - Ausweisung eines Misch- bzw. Wohngebietes – aufgegeben bzw. geändert werden.</p> <p>Unter Anderem wurde im Verfahren eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Siecheneschle-West‘ vom Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine+Jud, mit Ergebnis vom 02.03.2017 erarbeitet. Hinsichtlich der Lärmvorbelastung durch die B 27 wurde im Verfahren festgestellt, dass sich im Plangebiet keine adäquate Eignung für Wohnzwecke herstellen lässt.</p> <p>Im als GEe1 ausgewiesenen, westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Siecheneschle sind somit – auch unter Heranziehung des § 15 BauNVO - Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden sollen, nach der aktuellen Rechtsprechung unzulässig. Auch den Gästen von Ferienwohnungen können die typischen Belästigungen eines Gewerbegebietes (hier insb. Verkehrslärm) nicht zugemutet werden.</p> <p>Das Grundstück 4965/1 soll aus diesen Gründen nicht – entsprechend der Anregung - in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Der Schutz der erholungssuchenden Bevölkerung und des Gastes vor Verkehrslärm sowie der Schutz einer wohnähnlichen Nutzung (Deckung vorübergehender Wohnbedarf) vor Verkehrslärm wird höher gewertet, wie das Interesse des Eigentümers an einer möglichst großen Nutzbarkeit seines Grundstücks (Art. 14 GG). Die Belange des Gewerbes und der Bedarf an Gewerbeflächen werden höher gewertet, als das individuelle Interesse des einzelnen Grundstückseigentümers.</p>

S.Stengel