

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 14.01.2015	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.01.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße" Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 5 (Abwägungsvorschlag, Satzungsentwurf, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung)

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Anlage 1 zur Beratungsvorlage entschieden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert und um eine ca. 90 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 1477 erweitert.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hermann-Hesse-Straße/ Jakob-Beutter-Straße“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Die Entwürfe sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs- und Planungskosten ca.	16.000,- €
-------------------------------------	------------

Gesamtkosten ca.	16.000,- €
-------------------------	-------------------

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im öffentlichen Interesse zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation für die weitere städtebauliche Entwicklung innerhalb des bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiches. Die Verfahrens- und Planungskosten werden entsprechend vollständig von der Stadt Balingen getragen.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zu überplanende Areal liegt im unmittelbaren, südlichen Anschluss an die Balinger Innenstadt, direkt an der Hermann-Hesse-Straße, zwischen der Wilhelm-Kraut-Straße und der Jakob-Beutter-Straße. Das Plangebiet wird an allen Seiten durch markante, öffentlich (Altbau und Neubau Finanzamt, Philipp-Matthäus-Hahn-Schule) oder gewerblich (Bizerba, Hotel Pfeffermühle) genutzte Gebäude begrenzt, die jeweils für sich eine städtebauliche Eigenständigkeit verkörpern. Insgesamt ist das zu betrachtende städtebauliche Umfeld sehr heterogen.

Das Gebäude des Finanzamtes, Jakob-Beutter-Straße 4 ist für die zentrale Innenstadtachse der Friedrichstraße/Ebertstraße von herausgehobener städtebaulicher Bedeutung. Mit seiner Kubatur (Firsthöhe ca. 20,5 m) wird das Gebäude dieser Bedeutung gerecht und bildet einen wichtigen städtebaulichen Bezugspunkt. Die Hermann-Hesse-Straße verbindet den Endpunkt der Achse Friedrichstraße / Ebertstraße mit der Wilhelm-Kraut-Straße als wichtigste Zufahrtsstraße in die Balinger Innenstadt. Dominiert wird die Hermann-Hesse-Straße zudem von dem über 60 Meter langen, viergeschossigen Neubau des Finanzamtes mit Flachdach (Höhe ca. 13,8 m, bzw. ca. 15,0 m im Bereich des Treppen-/Aufzugturms).

Im Süden wird das Areal durch das Gebäude ‚B‘ der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule begrenzt. Das 4-geschossige Hauptgebäude mit flach geneigtem Satteldach (Traufhöhe ca. 13,0 m, Firsthöhe ca. 15,8 m) ist parallel zur Jakob-Beutter-Straße ausgerichtet. Zum Plangebiet schließt sich am nördlichen Abschluss des Hauptgebäudes ein 2 ½ -geschossiger Winkelanbau mit Satteldach an (Traufhöhe ca. 9,0 m, Firsthöhe ca. 12,5 m).

Auf der östlichen Seite der Wilhelm-Kraut-Straße hat die Firma Bizerba ihren Hauptsitz, bestehend aus Verwaltungsgebäuden, Produktions- und Lagerstätten sowie großflächigen Stellplatzanlagen. Zum Plangebiet bildet sich eine überwiegend 4-geschossige, auf ca. 115 m geschlossene Fassade ab.

Innerhalb des Plangebietes korrespondiert der Neubau des Hotels Pfeffermühle mit dem gegenüberliegenden Gebäude der Bizerba mit ebenfalls einer viergeschossigen Fassade. Die Gebäudehöhen und Kubaturen der Bizerba und des Hotels Pfeffermühle spiegeln dabei die städtebauliche Bedeutung der Wilhelm-Kraut-Straße als wichtigste Zufahrtsstraße in die Balinger Innenstadt wieder.

Das Hotel Pfeffermühle war im Jahr 2000 nach einem Brand neu errichtet worden. Das Gebäude verfügt über eine Länge von ca. 37 m, mit einer Traufhöhe von ca. 11,6 m. Das flach geneigte Pultdach hat in einem Teilbereich einen Aufbau, der ca. 14,0 m hoch aufragt. Die Zufahrt zu den hinter dem Gebäude liegenden Parkplätzen erfolgt zum Teil über das Grundstück der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule und liegt außerhalb des Plangebietes. Zusammen mit dem Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 50/1 bildet der Gebäudekomplex Wilhelm-Kraut-Straße 50 / 52 ein zusammenhängendes Areal, das fast vollflächig versiegelt ist und auf dem die tatsächlichen Grundstücksgrenzen nicht ablesbar sind.

Eingerahmt von diesen dominanten Gebäuden, besitzt das weitere Plangebiet mit seiner im Vergleich kleinteiligen Grundstücksstruktur und überwiegender Wohnnutzung zunächst einen Inselcharakter, die jedoch auf der westlichen Seite der Jakob-Beutter-Straße mit den dort ebenfalls kleinteiligen Strukturen eine städtebaulich logische Fortsetzung findet. Die Gebäude sind überwiegend 2-geschossig mit Satteldach.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem im Blockinnenbereich das Gebäude Jakob-Beutter-Straße 11/1, welches als eingeschossiges Einfamilienhaus in seiner näheren Umgebung völlig atypisch erscheint. Die Erschließung erfolgt von der Jakob-Beutter-Straße mittels Überfahrtsrecht über das Grundstück der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule.

Verkehrlich und infrastrukturell ist das Plangebiet sehr gut erschlossen und sehr gut integriert. Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich

insbesondere beim Abgleich der guten Integrationslage und städtebaulich gewünschten Nutzungsdichte mit der heute ausgeübten Dichte und Funktion des Plangebietes.

Erweiterung des Plangebietes

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um eine ca. 90 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 1477 (Gewerbeschule) erweitert. Ziel der Erweiterung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erschließung des bebauten Grundstücks, Flst.Nr. 1481. Diese Fläche wird gemäß ihrer heutigen Nutzung und der Festsetzung des Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ ausgewiesen. Darüber hinaus wird die Fläche im Bebauungsplan als mit Geh- und Fahrrechten zur Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. 1481 zu belastende Fläche ausgewiesen.

Planungsrechtliche Situation / Änderung von Bebauungsplänen

Für den Bereich der gesamten Innenstadt wurde die Art der baulichen Nutzung über den Bebauungsplan „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 18.03.2006 definiert. Dieser einfache Bebauungsplan regelt lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung. Der zur Überplanung anstehende Bereich wurde als Mischgebiet 2 ausgewiesen, wonach neben den allgemein zulässigen Nutzungen, wie Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden dürfen.

Südlich schließt sich die Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Schule“ an (Philipp-Matthäus-Hahn-Schule). Im Westen des Plangebietes wurde eine Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ (Finanzamt, Altbau) ausgewiesen. Nördlich vom Plangebiet grenzt der qualifizierte Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße / Hermann-Hesse-Straße“ an, der insbesondere ein Sondergebiet für Verwaltungs- und Bürogebäude ausweist und damit die Grundlage für den Neubau Hermann-Hesse-Straße 4 bildete.

Der bisherige Planungsgrundsatz für die Ordnung der Nutzungen in der Innenstadt, der durch den Bebauungsplan „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung“ definiert wurde, wird durch den Bebauungsplan „Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße“ im Wesentlichen für das Plangebiet übernommen.

Die Geltungsbereichsgrenze der „Satzung für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen“, in der aktuellen Fassung vom 16.07.2008, verläuft durch das Plangebiet. Die Grundstücke an der Wilhelm-Kraut-Straße und Hermann-Hesse-Straße liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, die Grundstücke an der Jakob-Beutter-Straße außerhalb.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße“ gelten im Planungsgebiet dessen Festsetzungen. Die Bestimmungen der „Satzung für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen“ (Werbeanlagensatzung) in der Fassung der Änderung vom 16.07.2008, rechtskräftig seit 07.05.2009 sowie der „Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Balingen“ (Stellplatzsatzung) mit Rechtskraft vom 08.02.1997 behalten ihre Gültigkeit innerhalb des Plangebietes.

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung im Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu regeln. Dabei wird der Problematik, die sich aus den städtebaulichen Eigenständigkeiten bzw. dem Solitärcharakter der Finanzamtsgebäuden oder der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule ergeben, Rechnung getragen. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes wird die zukünftige Baustruktur geordnet und gleichzeitig eine angemessene Kubatur und Nutzungsdichte ermöglicht.

Insbesondere werden durch den Bebauungsplan die Nachverdichtungspotenziale und Möglichkeiten zur Nutzungsintensivierung im Hinblick auf die gesamtstädtische, städtebauliche Gewichtung des Plangebietes genutzt. Dabei soll die Baukörperstruktur mit dem Umfeld harmonisiert und strukturell fixiert werden, zum Zwecke einer hohen Wohnqualität sowie als attraktiver Arbeitsort. Vor diesem Hintergrund ist es auch Ziel, im Gegensatz zu der straßenbegleitenden Bebauung, den Blockinnenbereich mit seinem heute atypischen Einfamilienhaus keiner zusätzlichen Nutzung oder Nachverdichtung zuzuführen.

Auch zukünftig wird das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen, was sowohl der bestehenden Nutzungsstruktur als auch der angestrebten Gebietstypologie entspricht.

Für nicht wesentlich störende, zeitgemäße gewerbliche Nutzungen werden durch den Bebauungsplan verbesserte Voraussetzungen geschaffen. Es bietet sich im Rahmen der Ausweisung als Mischgebiet an, im Erdgeschoss und ggf. in weiteren Geschossen gewerbliche Nutzungen zu etablieren und die oberen, gut belichteten Geschosse für Wohnzwecke zu nutzen.

Entlang der Hermann-Hesse-Straße soll sich ein weitgehend geschlossener, zusammenhängender Gebäudecharakter entwickeln, der den städtebaulichen Übergang vom alten Gebäude des Finanzamtes mit seinem prägenden, steilen Walmdach zur Wilhelm-Kraut-Straße herstellt. Über die Ausweisung einer Offenen Bauweise - und somit die Begrenzung der zulässigen Gebäudelängen auf max. 50 m - soll aber zugleich sichergestellt werden, dass sich auch zukünftig Einzelgebäude ausbilden, die den angestrebten Charakter einer Wohn- und Geschäftsbebauung widerspiegeln. Dominierende, großvolumige Baukörper sollen hier weiterhin den Sondernutzungen, wie sie beim Finanzamt oder der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule vorliegen, vorbehalten sein.

Um den unterschiedlichen Charakter der Gebäudenutzungen zu unterstreichen, bzw. die Eigenständigkeit der Wohn- und Geschäftsbebauung in seinem Umfeld aus Sonderbauten und Sondernutzungen zu dokumentieren, soll die Bebauung entlang der Hermann-Hesse-Straße weiterhin mit einer Satteldachbebauung ausgeführt werden, so wie diese auch auf der westlichen Seite der Jakob-Beutter-Straße weiterbestehen, bzw. auch das Gelände der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule prägen. Die Dachneigungen orientieren sich am Bestand sowie am Bestand in der näheren Umgebung. Flachdächer oder Pultdächer sollen innerhalb des dortigen Quartiers zukünftig wieder Sonderbaukörpern vorbehalten bleiben, wie dies beim Neubau des Finanzamtes umgesetzt wurde.

Entgegen dem heutigen, 2-geschossigen Gebäudebestand, kann eine zukünftige Bebauung, unter Berücksichtigung der Gebäudekubaturen der näheren Nachbarschaft, mit bis zu drei Vollgeschossen erfolgen, die zusammen mit dem zusätzlichen Dachgeschoss eine wirtschaftliche Bebauung und Nutzung sicherstellen. Um eine weitgehende Homogenität einer zukünftigen Bebauung zu gewährleisten wurde neben einer maximalen Gebäudehöhe von 9,3 m Traufhöhe zugleich eine Mindesthöhe von 6,5 m Traufhöhe über den Bebauungsplan festgelegt. Gleichzeitig gewährleistet die 2- bis 3-geschossige Bebauung einen harmonischen Übergang zur heute 2-geschossigen Bebauung im weiteren Verlauf der Jakob-Beutter-Straße.

Die Festlegungen des Bebauungsplans für die Bebaubarkeit des Hotels Pfeffermühle orientieren sich weitestgehend am vorhandenen Gebäudebestand und spiegeln zugleich die Eigenständigkeit als Hotel- und Gastronomiekomplex direkt an der verkehrsgeprägten Wilhelm-Kraut-Straße wider. Zugleich geben die unterschiedlichen Gebäudehöhen und gestalterischen Festlegungen entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, der Hermann-Hesse-Straße und der Jakob-Beutter-Straße die unterschiedlichen Funktionen den angrenzenden Straßen im Funktionsnetz und der städtebaulichen Bedeutung wieder.

Im Weiteren orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften an dem in Balingen für vergleichbare Baugebiete üblichen Festsetzungsrahmen und Festsetzungstiefe.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Mischbaufläche und im untergeordneten Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Grundstück der Gewerbeschule) dargestellt. Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend als Mischgebiet.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird durch die zu treffenden Festsetzungen entsprochen.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Am 27. April 2014 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hermann-Hesse-Straße/Jakob-Beutter-Straße“ eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

In der Zeit vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann auch entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan ordnet und klärt die Baustruktur innerhalb des Plangebietes. Besonders im Hinblick auf die zum Teil sanierungsbedürftigen Gebäude entlang der südlichen Seite der Hermann-Hesse-Straße eröffnet der Bebauungsplan bessere bauliche Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Bei einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse lässt sich die bauliche Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes optimieren. Gleiches gilt für die Bebauung entlang der Jakob-Beutter-Straße. Weitgehend im Rahmen des Bestandes bleiben die Ausweisungen für die Grundstücke Wilhelm-Kraut-Straße 50 bzw. 52 und Jakob-Beutter-Straße 11/1.

Der Stadt Balingen liegt eine Bauvoranfrage für den Abbruch des Gebäudes Jakob-Beutter-Straße 9 und anschließendem Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes mit zusätzlichem Staffelgeschoss mit Flachdach vor. Die Absicht des Bauherrn ist die möglichst wirtschaftliche Nutzung seines Grundstücks. Im Rahmen der Nachbaranhörungen zur Bauvoranfrage wurden hinsichtlich des Überbauungsgrades, der geplanten Gebäudehöhe sowie der Grundstücksabstände Bedenken vorgetragen. Diese im Februar 2014 eingereichte Bauvoranfrage war unter anderem der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die städtebaulichen Auswirkungen sollten im Rahmen des Verfahrens überprüft und mit eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Balingen abgeglichen werden. Es zeigte sich, dass die im Baugesuch dargestellte Baukörperentwicklung im Wesentlichen mit den städtebaulichen Zielvorstellungen übereinstimmt. Jedoch wurde das Satteldach als verbindliche Dachform im Quartier, mit Ausnahme des Gebäudes entlang der Wilhelm-Kraut-Straße verbindlich festgelegt.

Den gestalterischen Vorstellungen des Bauherrn kann nach der vertieften städtebaulichen Analyse nicht entsprochen werden.

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 19.05.2014 bis 20.06.2014

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 11.06.2014</p>	
	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</p> <p>Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussablagerungen der Eyach und Steinach, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Einheiten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Baugrund stehen Gesteine des Unterjuras (Arietenkalk- bzw. Obtususton-Formation) an. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet sehr wahrscheinlich.</p> <p>Ggf. ist im Eyachtal mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Die Flussablagerungen (Sande und Kiese) stellen zumeist einen gut tragfähigen und die bindigen Deckschichten sowie ggf. auch die Auffüllungen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefern) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p>	
	<p>Raumordnung: Schreiben vom 23.06.2014 Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.</p> <p>Denkmalpflege: Mail vom 10.07.2014</p> <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p><u>2.1. Mittelalterarchäologie</u> Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der historischen "Alten Balingen Straße" ("Heerstraße") und enthält den südlichen Ausläufer der historischen Vorstadt (Prüffallgebiet). Da gerade dieser Teilbereich aber bisher schon großflächig überbaut war, wird lediglich nachdrücklich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.</p> <p><u>2.2. Vor- und Frühgeschichte:</u> Vom unmittelbaren Nahbereich des Planungsgebiets sind römische Funde bekannt. Bedeutung und Ausdehnung sind noch unklar.</p> <p>Auf die Regelung des § 20 DSchG wird ausdrücklich verwiesen: „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
3.	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 17.06.2014	
	<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Areals von Balingen-Kernstadt geschaffen werden.</p> <p>Innenentwicklungsmaßnahmen stehen im Einklang mit regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen. Aus regionalplanerischer Sicht werden deshalb zum o. g. Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben von 24.06.2014	
	Die Telekom plant hier bisher keine Baumaßnahmen.	Kenntnisnahme
5.	Kabel BW Schreiben vom 19.05.20014	
	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.</p>	Kenntnisnahme
6.	Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 16.05.2014	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
7.	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 13.06.2014	
	<p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht: Keine Bedenken.</p> <p>Wasser- und Bodenschutz: Oberirdische Gewässer Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände. Hinweis: Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten, besteht für die Jakob-Beutter-Straße und die Hermann-Hesse-Straße bei einem Extremhochwasserereignis eine Überflutungsgefährdung durch Ausuferungen und oberflächlichen Abfluss über die Straßen vom Gewässer Steinach ausgehend. Es wird empfohlen entsprechende Schutzvorkehrungen bei den Gebäuden vorzusehen.</p> <p>Abwasserbeseitigung Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist durch die Stadt Balingen zu prüfen, ob nicht eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers erreicht werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Zeichnerischen Teil sind die Darstellungen der Hochwassergefahrenkarte nachrichtlich übernommen worden.</p> <p>Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Balingen ist das Regenwasser auf Neubaugrundstücken getrennt zu erfassen. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen von Straßen- oder Kanalbauarbeiten eine getrennte Ableitung des Regen-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
	<p>Abfallwirtschaft: Es bestehen keine Bedenken. Soweit erkennbar, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Änderung der Straßenführung geplant. Insofern ergeben sich auch keine Änderungen auf die öffentliche Abfallentsorgung. Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen.</p> <p>Natur- und Denkmalschutz: Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht. Vielmehr bieten sich auch hier Chancen zu einer Verbesserung der Umweltsituation durch die Optimierung der vorhandenen Baumstandorte und durch die Schaffung von weiteren Baumquartieren. Aus naturschutzrechtlicher Sicht spricht hier nichts gegen eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, wobei darauf verwiesen wird, dass entsprechend neuester Rechtsprechung nicht auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden darf. Im hier überplanten Bereich liegen eine ganze Reihe von Baumstandorten, die erhalten werden sollten und auf die die Planung Rücksicht nehmen sollte.</p> <p>Artenschutz Es wird darauf hingewiesen, dass auch für dieses Gebiet bei einer Überplanung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss. Hier genügt es aber sicher, diese Einschätzung auf die Baumstandorte zu konzentrieren, da darüber hinaus kaum artenschutzfachlich relevante Areale betroffen sind. Die vorhandenen älteren Bäume müssen auf das Vorhandensein von Bruthöhlen kontrolliert werden. In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie z.B. Fledermäuse) - wird ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig werden. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik ist zwingend erforderlich – auch bei bereits überplanten Gebieten oder Gebieten, die im Verfahren sind. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit aber nicht bekannt.</p> <p>Brandschutz: Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die folgenden Auflagen berücksichtigt werden:</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 5 x 11 	<p>wassers durchzuführen. Derzeit befinden sich im öffentlichen Straßenraum noch keine geeigneten Regenwassersammler.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Bebauungsplan wurden verschiedenen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen getroffen. Der überwiegende Teil der bestehenden Baumstandorte befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass eine grundsätzliche Erhaltung gewährleistet ist. Auf die Ausweitung von Erhaltungsgebieten wurde jedoch verzichtet, da die einzelnen Bäume für sich keine herausgehobene Bedeutung besitzen, die eine derartige Regelung rechtfertigen würde. Daher soll nicht weitergehend in die Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer eingegriffen werden.</p> <p>Durch die Planung werden in der Summe keine wesentlichen Eingriffe, die über den bisherigen Bestand hinausgehen ermöglicht. Auswirkungen auf eventuelle Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen zu prüfen, da zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht absehbar ist, welche Vorkommen zu Baubeginn anzutreffen sind und wie die Baustellenabwicklung erfolgen wird. Zeitnah ist lediglich mit der Neubebauung des Grundstücks Jakob-Beutter-Straße 9 zu rechnen. Die Grundstücke an der Hermann-Hesse-Straße sind bereits heute durch Schuppen- und Garagenbauten fast vollständig überbaut. Das noch weitgehend grünbelassene Grundstück Jakob-Beutter-Straße 11/1 wird hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten auf den Bestand beschränkt, so dass hier nicht mit nennenswerten Eingriffen durch Bautätigkeit zu rechnen ist.</p> <p>Anregungen können in den baurechtlichen Genehmigungsverfahren umgesetzt werden.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
	<p>m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der Anleiterstellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.</p> <p>2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen.</p> <p>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 3 x 3 m) erforderlich.</p> <p>4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden.</p>	
8.	<p>Stadtkämmerei Schreiben vom 15.05.2014</p>	
	<p>Es wird um Mitteilung gebeten, ob die bauliche Nutzung der Grundstücke - Anzahl der Vollgeschosse- erhöht werden soll. Falls dies der Fall ist, muss bei den Abschlussbeiträgen eine Nachveranlagung erfolgen: Die betroffenen Grundstücke wurden bei den Anschlussbeiträgen wie folgt veranlagt:</p> <p>Hermann-Hesse-Str. 3 2VG Hermann-Hesse- Str. 5 2VG Hermann-Hesse-Str. 7 2VG Hermann-Hesse-Str. 9 2VG Jakob-Beutter-Str. 9 2VG Jakob-Beutter-Str. 11/1 2VG Wilhelm-Kraut-Str. 50, 52 4VG Wilhelm-Kraut-Str. 50/1 2VG</p>	<p>Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Mitteilung gemacht.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
9.	<p>Stadtwerke Balingen Schreiben vom 20.05.2014</p>	
	<p>Im Bereich des Bebauungsplanes steht eine Trafostation der Stadtwerke Balingen.</p> <p>Diese Trafostation bildet ein wichtiges Teilstück in der dortigen Stromversorgung und muss erhalten bleiben. Die Stromversorgung im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt über Freileitung. Lediglich die Gebäude Wilhelm-Kraut Str. 50 und 52 über Erdkabel versorgt.</p> <p>Auch besteht die Möglichkeit eines Erdgashausanschlusses im Bereich des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Trafostation befindet sich auf einem Privatgrundstück, was offenbar durch privatrechtliche Vereinbarungen begründet wird. Der planungsrechtliche Handlungsspielraum zur Sicherung der Trafostation wird vorliegend aufgrund der Eigentumsverhältnisse stark eingeschränkt. Bei einer Neubebauung des Grundstücks ist zu prüfen, ob die Integration der Trafostation in den Neubau möglich ist.</p>
10.	<p>Zweckverband Abwasserreinigung Balingen Schreiben vom 24.06.2014</p>	
	<p>Die Belange des Zweckverbandes Abwasserreinigung Balingen sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
11.	<p>Jochen Decker, Stauffenbergstraße 24, 72351 Geislingen Schreiben vom 09.05.2014</p>	
	<p>Die Planungen von Seiten der Stadt Balingen, einen qualifizierten Bebauungsplan für dieses Gebiet aufzustellen, halte ich für sinnvoll. Wobei hier einige Punkte diskutiert, geplant und festgesetzt werden müssen. Die mir wichtigen Anliegen möchte ich hier vortragen:</p> <p>1. Die Gebäude der Hermann-Hesse-Straße 9, 7, und 3, sowie das im Anschluss liegende Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 50/1 sind langfristig nicht wirtschaftlich zu sanieren und durch Neubauten zu ersetzen. Durch das momentan geltende Baurecht (Grenzabstände 0,4 x Gebäudehöhe) könnten bei einem Abriss, bzw. Neuaufbau die Gebäude nicht in gleicher Größe gebaut werden, da die Abstandsflächen (momentan Altbestandsschutz) nicht eingehalten werden können. Hier wäre meines Erachtens im Zuge einer Neuplanung eine Abstandsfläche von 2,5 Metern, oder eine Grenzbebauung mit Einverständnis des Nachbarn, sinnvoll.</p> <p>2. Die Gebäudehöhen sollten sinnvoll an das Finanzamt, Pfeffermühle und den Neubau in der Ebertstraße angeglichen werden. Um hier ebenfalls mit einem Staffelloch zusätzlich Wohn-/ Geschäftsraum zu schaffen.</p> <p>3. Die Ermöglichung einer zukunftsorientierten Bebauung mit konstruktionsbedingt, optimaler Nutzung von Sonnenenergie, was in einer frühzeitigen Planungsphase integriert, sich kostensenkend, und deutlich Energieeffizienter umsetzen lässt. Beispiele hierfür sind:</p>	<p>zu 1.) Vorliegend handelt es sich um ein Mischgebiet gemäß § 6 BauGB. Da Mischgebiete zu gleichen Teilen dem Wohnen und dem Arbeiten dienen, wurden vom Gesetzgeber in der Landesbauordnung die Abstandsflächen auf das 0,4-fache der Wandhöhe eines Gebäudes festgelegt. Eine Reduzierung dieser Abstandsfläche, beispielsweise über einen Bebauungsplan, führt zu Beeinträchtigungen in der Besonnung und Belichtung benachbarter Grundstücke. Daher können Abstandsflächenreduzierungen nur vertreten werden, wenn weitergehende städtebauliche Belange dies erfordern. Nur aus Gründen einer verbesserten wirtschaftlichen Ausnutzung einzelner Grundstücke kann vorliegend eine Abstandsflächenreduzierung nicht vorgenommen werden, zumal gerade an diesem Punkt im Rahmen der in der Vergangenheit durchgeführten Bauvoranfrage es zu nachbarschaftlichen Konflikten gekommen war. Durch die Ausweisung durchgängiger Baufenster entlang der Hermann-Hesse-Straße und der Jakob-Beutter-Straße können ggfl. Gebäude über die Zusammenlegung einzelner Grundstücke bis zu einer Gebäudelänge von 50 m errichtet werden. Die Ausweisung einer ‚Geschlossenen Bauweise‘ war aufgrund der heute vorhandenen Belichtungsflächen an den Giebelseiten der Gebäude, bei zugleich unterschiedlicher Eigentümerstruktur, nicht möglich.</p> <p>zu 2.) Gegenüber der bisher lediglich zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach entlang der Hermann-Hesse-Straße und der Jakob-Beutter-Straße sieht der Bebauungsplan zukünftig eine Dreigeschossigkeit vor. Zusätzlich kann in den Dachgeschossen weiterer Wohnraum bis zur Grenze der Vollgeschossigkeit errichtet werden, so dass sich insgesamt eine sehr wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt, wie sie beispielsweise auch in der gesamten Balingen Innenstadt üblicherweise gegeben ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist so z.B. vergleichbar mit den erst kürzlich aufgestellten Bebauungsplänen entlang der Ebertstraße und der ‚inneren‘ Wilhelm-Kraut-Straße.</p> <p>zu 3.) Über die im Bebauungsplan festgesetzten Satteldächer kann durch die vorgegebenen Dachschrägen eine optimierte solare Energienutzung umgesetzt werden. Die Dachneigungen von 38° bis 45° Neigung sind hier gut geeignet. Auf die angesprochenen gestalterisch sehr problematischen Aufständerungen von solaren Energiege-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag
	<p>- Pultdachkonstruktionen wodurch kostspielige, unschöne und windproblematische Ständerbauweisen von PV-anlagen vermieden werden.</p> <p>- Sowie wie hier in der Bauvoranfrage eine schräg verlaufende Wand die einerseits eine Solaranlage sinnvoll in der Fassade aufnehmen kann und andererseits mehr Freiraum nach oben schafft, was nicht nur mehr Tageslicht unten ankommen lässt, sondern auch den Blickwinkel nach oben öffnet.</p> <p>4. Die bisherige Planung erfolgte auf momentan geltenden Bauvorschriften. Gebäudehöhe, Parkplätze für die Wohnungen und die Grenzabstände wurden in der Planung bereits berücksichtigt.</p>	<p>winnungsanlagen kann somit verzichtet werden.</p> <p>zu 4.) Die bisherige Planung basierte auf der Grundlage des § 34 BauGB, ‚Einfügen im Bestand‘, wobei hier maßgeblich auf die Gebäudehöhe der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule Bezug genommen wurde. Gegenüber den benachbarten zweigeschossigen Gebäuden entlang der Hermann-Hesse-Straße war der angestrebte, optisch viergeschossig wirkende Neubau mit Flachdach sehr dominant. Daher war das Bebauungsplanverfahren zur weitergehenden Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit und Rahmendifindung gewählt worden.</p> <p>Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine vergleichbare Kubatur und Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens wie die in der ursprünglichen Bauvoranfrage angestrebte Lösung. Die bisher im Staffelgeschoss untergebrachte Penthouse-Wohnung mit ca. 110-120 m² Grundfläche kann in gleicher Größe innerhalb des Dachgeschosses untergebracht werden. Ein Freisitz für die Dachgeschosswohnung ist beispielsweise an der nach Süden orientierten Giebelwand mit vergleichbarer Attraktivität möglich.</p> <p>Der bisher angestrebte Überbauungsgrad einschließlich Nebenanlagen mit annähernden 90 % ist zukünftig jedoch auf die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen 80 % zu begrenzen. Bisher war das Grundstück Jakob-Beutter-Straße 9 nur zu ca. 40 % überbaut gewesen.</p>

Michael Wagner