ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag / Abwägungsprotokoll
Öffentliche Auslegung
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Mühltorplatz', Balingen
Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 23.03.2015 bis 23.04.2015

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	**Regierungspräsidium Tübingen** Schreiben vom 23.04.2015	
	Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.	Kenntnisnahme.
02	**Regierungspräsidium Freiburg** Schreiben vom 27.04.2015	
	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation), die stellenweise von bindigen Deckschichten sowie von Flusssedimenten der Eyach überlagert sind. Die Mächtigkeiten der quartären Einheiten sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen. In der Talniederung der Eyach ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die Flusssedimente (Sande und Kiese) stellen zumeist einen gut tragfähigen und die bindigen Deckschichten 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. Für die geplanten Maßnahmen (z.B. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren	Die Anregungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

	der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Bezüglich Erdwärmesonden wird die früher ergangene Stellungnahme nicht weiter aufrechterhalten. Es wird auf die hierfür erstellten "Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" in ihrer aktuellen Form verwiesen. Weitere Informationen können dem "Informationssystem oberflächennahe Geothermie" unter http://www.lgrb-bw.de entnommen werden. Zum Planungsvorhaben sind darüber hinaus aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der geplanten Flurneuordnung nicht berührt. Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Allgemeine Hinweise Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	
03	**Regierungspräsidium Stuttgart** **– Landesamt für Denkmalpflege** Mail vom 23.04.2015	
	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken vor. Das Doppelanwesen Neue Straße 33 (früher Neue Straße 33 und Färberstraße 4) ist als Kulturdenkmal gekennzeichnet, nicht jedoch der Stadtmauerrest im Anwesen Beim Mühltor 10. Wir bitten darum, das Mauerstück gem. beigefügter Kartierung nachzutragen. Für die beiden konkreten Bauvorhaben Neue Straße 39 und „Wohnen am Mühltor“ sollen Gebäude abgebrochen	Im Rahmen des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes haben sich die Teilnehmer eingehend mit der historischen Situation auseinandergesetzt. Der Siegerentwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zeichnete sich durch seinen sensiblen Planungsansatz aus und nimmt sinnvolle Bezüge zur Historie auf. Die nachfolgenden rechtlichen Hinweise des Landesamtes wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wurde um die Darstellung des im Gebäude integrierten Stadtmauerrestes ergänzt. Das Gebäude Neue Straße 39 war nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen. Es handelte

	werden, u.a. eine ehemalige Mühle. Zwar sind diese Objekte nicht als Kulturdenkmale erkannt worden, doch könnte es sich eventuell um erhaltenswerte Gebäude handeln, die noch eine gewisse historische Aussagekraft für Ortsgeschichte besitzen. Sollte dies der Fall sein, was in der Kürze der Zeit nicht zu prüfen ist, wäre deren Erhaltung zu empfehlen.	sich auch nicht um einen Prüffall. Im Vorfeld der Abbruchmaßnahme „Neue Straße 39“ ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass es sich um schützenswerte Substanz handeln könnte. Die angesprochene Mühle (Herrenmühle, damals Mühlstraße 5) wurde Ende der 1970er Jahre abgebrochen. Sie befand sich nach Aktenlage damals in einem äußerst schlechten baulichen Zustand.
	<u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege ist zunächst anzumerken, dass das Areal im Prüffallgebiet "historischer Ortskern" liegt. Darüber hinaus sind die - auch unterirdischen - Relikte der Stadtbefestigung (BALI050) zwischen dem Gerber- bzw. Mühltörlein (BALI050-05) und dem Neuen Gerbertor (BALI050-06) betroffen, also Reste der Tore, Stadt- und Zwingermauer sowie mögliche Uferbefestigungen. Schließlich liegt im Zwinger das Gerberviertel (BALI068), z. B. mit der Herrenmühle (BALI060), der mittelalterlichen Lohmühle (BALI061) und der frühneuzeitlichen Walkmühle (BALI062). Zwar sind diese aus nicht nachvollziehbaren Gründen in der ADAB (Fachinformationssystem der Denkmalpflege) lediglich als Fundstellen und nicht als Kulturdenkmale kartiert, doch ist davon auszugehen, dass sich in sämtlichen, bisher nicht bebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen Überreste der Stadtbefestigung sowie der Mühlen samt deren Einrichtungen zur Infrastruktur im Boden erhalten haben.	Das Prüffallgebiet erstreckt sich über die gesamte Balinger Innenstadt. Innerhalb dieses Bereiches ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Im Bereich der Mühlen fanden bereits vor über 35 Jahren und auch davor umfangreiche Abbruch- und Umbauarbeiten statt. Daher können diese auch nicht als Kulturdenkmale kartiert sein. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Reste dieser Gebäude im Untergrund vorhanden sind, wurden sie als sog. Fundstellen kartiert.
	Es ist nach Lage der Dinge ferner davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es vor Baubeginn einer Rettungsgrabung, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Für eine Rettungsgrabung ist - in Abhängigkeit vom Umfang der Baumaßnahmen - ein erheblicher Zeitraum im Vorfeld der Baumaßnahme einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Untersuchungen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an, insbesondere zu Fristen und Kostenbeteiligung des Veranlassers.	Das Erfordernis einer Rettungsgrabung ist, unter Berücksichtigung der bereits in der weiteren wie näheren Vergangenheit weitgehend veränderten Verhältnisse, gesondert im parallel stattfindenden Baugenehmigungsverfahren gemeinsam mit dem Denkmalamt zu prüfen. Hier werden weitergehende Gespräche geführt und die Sachverhalte abschließend geklärt werden. Die entsprechenden Anregungen und Hinweise des Landesdenkmalamtes wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung der Baumaßnahmen wird mit dem Landesamt für Denkmalpflege koordiniert.
04	**Deutsche Telekom** E-Mail vom 01.04.2015	
	Die Telekom hat hier schon eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.	Die weitere Koordinierung seitens Stadt und Bauherren erfolgt im Rahmen der Abbruch-arbeiten und der Baumaßnahmen.
05	**Landratsamt Zollernalbkreis** Schreiben vom 31.03.2015	
	<u>Abfallwirtschaft:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn • Die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t	Kenntnisnahme.

	beträgt, • Die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, • Das Durchfahrtprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, • Es sich um Durchfahrtstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, • Bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, • Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. 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 Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.	
	<u>Brandschutz:</u> Die vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt.	Kenntnisnahme.
	<u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht:</u> Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
	<u>Wasser- und Bodenschutz:</u> Oberirdische Gewässer Ergänzend zur Stellungnahme im November 2013 wird darauf hingewiesen, dass mit der Novellierung des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) zum 01.01.2014 im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen rechtlich festgesetzt wurde.	Der seit 01.01.2014 gesetzlich festgeschriebene Gewässerrandstreifen mit 5,0 m im Innenbereich betrifft das Plangebiet eventuell in der Randlage, im Bereich der dort ausgewiesenen Tiefgarage. Hier befindet sich bereits heute eine ca. 1,2 m hohe Stützmauer.
	Entsprechend des § 29 Abs. 1 WG ist der Gewässerrandstreifen für den Mühlkanal mit einer Breite von 5 m zu berücksichtigen. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen gesetzlich verboten (§29 Abs.3 WG i.V.m.§ 38 Abs.4 WHG). Die Stadt Balingen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 29 Abs. 4 WG für die Erteilung einer Befreiung von diesem Verbot zuständig, welches das Einvernehmen der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis voraussetzt (siehe unsere Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren vom Februar 2015).	Der Mühlkanal mit Fischaufstieg ist als solches durch seine beidseitigen Stützmauern und der im Bereich Klein-Venedig an den Mühlkanal herantretenden Bebauung gekennzeichnet. In seiner Eigenart als Kanal ist er nicht mit einem naturnahen Gewässer, welches für seine ökologische Wertigkeit auf einen entsprechenden naturnahen Randstreifen angewiesen ist, zu vergleichen. Das Herantreten der Bebauung an den Mühlkanal im Bereich der geplanten Neubebauung ist städtebaulich, aufbauend auf der historischen Situation, gewollt, um den Charakter des Gebietes Klein-Venedig entlang des Mühlkanals abzuschließen. Zudem ist der Wasserabfluss über den Mühlkanal in seiner maximalen Menge geregelt. Er dient nicht dem Hochwasserabfluss. Auch aus diesen Gründen wird die Freihaltung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens vorliegend für verzichtbar angesehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Einvernehmen der unteren Wasserbehörde eingeholt.

	<u>Natur- und Denkmalschutz:</u> Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht. Wir weisen nochmals darauf hin, dass sich hier Chancen zu einer Verbesserung der Umweltsituation durch die Schaffung von einzelnen Baumquartieren und möglicherweise durch die Verbesserung der gewässernahen Randbereiche zur Eyach hin bieten. Der Bebauungsplan sieht auch Begrünungsmaßnahmen vor, was ausdrücklich begrüßt wird. Die unmittelbare Nähe zur Eyach bietet hier aus grünplanerischer Sicht möglicherweise auch Entwicklungsmöglichkeiten für gewässerrandtypische Strukturen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht spricht hier nichts gegen eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB, Wobei darauf verwiesen wird, dass entsprechend neuester Rechtsprechung nicht auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden darf.	Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Wesentlichen in der Planung berücksichtigt.
	<u>Artenschutz:</u> Den Ausführungen zum Artenschutz bzw. zur artenschutzfachlichen Relevanzprüfung wird gefolgt. Die Hinweise zum Artenschutz im Textteil des Bebauungsplans halten wir für ausreichend. Auf die Notwendigkeit der Einhaltung dieser Hinweise sollte deutlich hingewiesen werden. Gegebenenfalls sollte ein Begehungsprotokoll erstellt und geprüft werden. Hierzu wird seitens des LRA ein Merkblatt zur Beachtung des Artenschutzes bei Sanierungen, Umbauten und Renovierungen vorgehalten auf welches ggf. verwiesen werden sollte.	Kenntnisnahme.
06	**Regionalverband Neckar-Alb** Schreiben vom 15.04.2015	
	Mit Schreiben vom 11.03.2015 bitten Sie um Stellungnahme zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Mühltorplatz“, Balingen. Damit sollen die Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers festgesetzt werden. Grundlage der Stellungnahme bildet der Regionalplan Neckar-Alb 2013. Das Plangebiet liegt inmitten der Stadt Balingen, laut Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. Der Bebauungsplan wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es bestehen dort keine relevanten Festlegungen im Regionalplan 2013. Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
07	**Polizeipräsidium Tuttlingen** Schreiben vom 21.04.2015	
	Gegen die Änderung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken. Bei der Gestaltung des Verkehrsraums gilt es jedoch mehrere Aspekte zu beachten:	

	So sollte die private Verkehrsfläche erkennbar von dem verkehrsberuhigten Bereich abgesetzt werden, d. h. zur Verdeutlichung der Vorrangsituation dort sowie vor der Einmündung in die Färberstraße ein Niederbord gebaut werden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Anlage 3) angedeutete Bevorrechtigung an der Einmündung Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor darf nicht verwirklicht werden, sie widerspräche dem Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches. Vielmehr ist dieser auch an der genannten Einmündung einheitlich gleich zu gestalten. Da das Parken in einem verkehrsberuhigten Bereich nur in gekennzeichneten Flächen zulässig ist, sind diese vorab festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass der Parkplatzbedarf der Bewohner und Besucher der Einrichtungen in dem Quartier weitestgehend mit dem Bau der Tiefgarage ausreichend berücksichtigt wurde. Zur Klärung dieser für die Verkehrsabwicklung wichtigen Fragen wird deshalb um frühzeitige Anhörung bei der verkehrlichen Detailplanung durch Übersendung des Plans zur Gestaltung der Verkehrsflächen gebeten.	Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans stellt an der Einmündung Herrenmühlen-straße/Beim Mühltor den Verlauf der bestehenden Abgrenzung Schwarzbelag zu Pflasterbelag dar. Eine Aussage zur verkehrlichen Bevorrechtigung wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Die Verkehrs-flächen sollen als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, die bislang durch den Bordstein markierte Bevorrechtigung soll künftig entfallen. Die Platzgestaltung und die Gestaltung der Verkehrsflächen werden derzeit durch das beauftragte Fachbüro erstellt. Im Zuge der weiteren Werk-und Detailplanung werden die Verkehrsbehörde und das Polizei-präsidium weiter miteinbezogen.
08	**Stadtkämmerei** Schreiben vom 17.03.2015	
	Nach derzeitigem Stand müssen bei folgenden Grundstücken die Anschlussbeiträge nachveranlagt werden: Grundstück — bisher veranlagt — Nachveranlagung Beim Mühltor 9 — 3 VG — Differenz 1 VG Beim Mühltor 9/1 — 2 VG — Differenz 1 VG Beim Mühltor 10 — 3 VG — Differenz 1 VG Beim Mühltor Flst.-Nr. 170/1 — 3 VG — Differenz 1 VG (bei Vereinigung mit Flst.-Nr. 175/1) Herrenmühlenstr. 3/1 — 3 VG — Differenz 1 VG	Die zukünftig zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde unter städtebaulichen Gesichtspunkten ermittelt und festgesetzt. Eine künftige Neubebauung soll sich in den bestehenden, städtebaulichen Zusammenhang einfügen und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beitragen. Es sollen zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden, so dass der Bereich insgesamt eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann und damit seiner besonderen Lage am östlichen Stadteingang gerecht wird.
09	**Amt für öffentliche Ordnung Balingen, Verkehrsbehörde** E-Mail vom 16.03.2015	
	Nach dem Bebauungsplan soll der bereits beim „Klein Venedig“ bestehender verkehrsberuhigter Bereich auf das neue Quartier erweitert werden. Ich gehe davon aus, dass es hierfür noch einen exakteren und detaillierteren Gestaltungsplan für die Verkehrsflächen gibt, in dem dann auch die auszuweisenden Parkflächen etc. dargestellt werden. Soweit ein solcher Plan besteht oder noch erstellt wird, bitte ich diesen mir vorzulegen. Vorab darf ich bemerken, dass in einem verkehrsberuhigten Bereich nur dort geparkt werden darf, wo dies ausdrücklich vorgesehen ist. Da schon jetzt bei den Geb. 1 – 5 regelmäßig geparkt wird, sind entsprechende Flächen vorzusehen. Außerdem sollte gegenüber der Neuen Straße und der Färberstraße der Bordstein durchgezogen werden um die Vorrangregelung gegenüber dem verkehrsberuhigten Bereich zu verdeutlichen. Der „Einmündungsbereich“ Herrenmühlenstraße/Beim	Auf die Ausführungen unter Nr. 06. wird verwiesen.

	Mühltor“ (im Bereich Geb. 8) ist derzeit mittels eines Borsteines so gestaltet, dass der Verkehr von der Eyach kommend den Vorrang des Verkehrs Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor beachten muss. Dort endet derzeit der verkehrsberuhigte Bereich. Dieser Bereich ist so umzugestalten, dass keine optische Vorrangregelung mehr besteht.	
10	**Kinder- und Jugendbüro** Schreiben vom 22.04.2015	
	Im Rahmen der Behördenbeteiligung, bzw. der internen, ämterübergreifenden Zusammenarbeit möchten wir folgende Anmerkungen machen: Die geplante Neugestaltung dieses innerstädtischen Quartiers bietet aus unserer Sicht interessante Möglichkeiten, auch kinder- und jugendgemäße Aufenthaltsräume zu schaffen. Natürlich nur in sehr begrenztem Umfang aufgrund der dichten Bebauung und geringer Freiflächen. Südlich der Achse Adlerstraße/Färberstraße/Stingstraße gibt es unseres Wissens kaum solche Räume oder gar öffentliche Spielbereiche. Umso mehr stellt sich die Aufgabe, bei dieser Gelegenheit ein solches Angebot zu schaffen. Die bestehenden Gegebenheiten und die vorliegende Entwurfsplanung stellen grundsätzlich schon einen guten Rahmen für diese Zwecke dar. Es ginge aus unserer Sicht darum, jetzt noch Möglichkeiten für Verbesserungen und Erweiterungen auszuloten. - Wie kann das bestehende Angebot "Wasserlauf/Fischtreppe" noch besser gestaltet werden im Sinne von Erlebbarkeit, Veränderbarkeit - kann noch ein geeigneter Platz für ein Spiel-, Kletter-, Hangel- oder Balancierangebot gefunden werden - können noch Sitzmöglichkeiten für Kinder/Familien einerseits und Teenies/Jugendliche andererseits geschaffen werden, die Interaktion, Kommunikation und "Raumaneignung" ermöglichen außer Stein- oder Betontreppen Gerne würden wir uns bei den weiteren Planungsschritten im Sinne dieser Anregungen einbringen.	Wesentliche Vorgabe des dem Bebauungsplan vorangegangenen Architekturwettbewerbs war die Miteinbeziehung des bogenförmigen Mühlkanals und der bestehenden Fischtreppe in die Gestaltung des neuen Quartiersplatz. Die vorgesehene Freiraumgestaltung ermöglicht eine im Vergleich zur bestehenden Situation deutlich gesteigerte Erlebbarkeit des Wasserlaufs. Im vorliegenden innerstädtischen, dicht bebauten Altstadtbereich wird ein Kletter-, Hangel- oder Balancierangebot als nicht zielführend erachtet. Es wird auf bestehende und evtl. im Zuge des Grünprojekts zu realisierende Spielmöglichkeiten im nahen bis mittleren Umfeld verwiesen. Ziel der Freiraumplanung ist die Schaffung eines Quartiersplatzes für alle Altersschichten mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese soll zum einen erreicht werden durch eine im Kontrast zum versiegelten städtischen Platz stehenden Begrünung und Baumpflanzung. Zum anderen ermöglichen die Sitzstufen als westliche Begrenzung des Mühltorplatzes sowie die Sitzstufen im Bogen des Mühlkanals differenzierte Aufenthaltsbereiche.
11	**Heidi Muntenjon, Metzgerstr. 4, Ofterdingen** Schreiben vom 26.03.2015	
	Nachdem die Ausführung der Außenanlagen eingehend erörtert wurde, möchte ich beantragen, dass die beiden Stellplätze, die vor 25-30 Jahren von der Stadt Balingen vor das Gebäude Beim Mühltor 1 ausgeführt wurden, auch weiterhin nach deren Instandsetzung, am dortigen Platz verbleiben. Diese Lösung hätte den Vorteil, dass unsere Müllbehältnisse und auch das Brennholz, das unter dem Hausvorsprung gelagert ist, weiterhin dort verbleiben kann. Sollten sie zum Schluss kommen, dass sie meinem Antrag nicht folgen wollen und die höheren Werte in der Architektur des toten Mühlkanals sehen als in den Werten für die Stadtbevölkerung zu entscheiden, möchte ich sie bitten für die Müllbehältnisse und auch für die Lagerung von	Der sich in städtischem Eigentum befindliche Mühlkanal sowie angrenzende städtische Flächen werden teilweise privat von den Angrenzern genutzt, so dass von der Freiraumplanung voraussichtlich Eigentums- bzw. Besitzverhältnisse betroffen sind. Den Eigentümern der Gebäude Beim Mühltor 1 und 3 sowie Färberstraße 14 wurde am 26.03.2015 der Bebauungsplanentwurf sowie ein erster Vorentwurf der Freiraumplanung vorgestellt. Mit Frau Muntenjon gab es darüber hinaus noch einen weiteren Gesprächstermin. Vor den Gebäuden Färberstraße 14 und Beim Mühltor 1 bis 5 verlaufen derzeit Teile des

	Brennholz eine ebenerdige Lösung zu suchen. Außerdem möchte ich sie dann bitten für meine beiden Wohnungen, vor dem Mühltor 1 und Beim Mühltor 1 jeweils einen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Das Herausholen von Müllbehältern oder Brennholz aus der Tiefe des Mühlkanals (Anm. Fachamt: wie teilweise im Bereich Zwinger) ist für ältere Menschen unzumutbar. Mein Mieter ist aktuell 76 Jahre alt. Auch gehe ich davon aus, dass das tiefe Bachbett zunehmend von Passanten als Müllentsorgungsplatz für Kaffeebecher und Bäckertüten etc. genutzt wird und auch ansonsten eher unordentlich sein wird, weil sich niemand für deren Pflege verantwortlich fühlt. Hierzu bitte ich sie sich das Bachbett im Zwinger anzusehen, das in keiner Weise als Vorzeigeprojekt dienen Kann.	historischen Mühlkanals, welche auf der gegenüberliegenden Seite der Färberstraße, im Bereich Im Zwinger, ihre Fortsetzung finden. Der Mühlkanal befindet sich vollständig in städtischem Eigentum. Vor dem Gebäude Beim Mühltor 1 wurde der historische Mühlkanal in den 50er oder 60er Jahren auf städtischer Fläche in einem Teilbereich mit einer Betonplatte überdeckelt und hierauf zwei Stellplätze und aktuelle eine Brennholzlagerfläche angelegt. Unter dem Treppenzugang zu den Gebäuden Beim Mühltor 1 und 3 wurde zudem, ebenfalls auf städtischer Fläche, eine Abstellfläche für Müllgefäße hergestellt. Derzeit wird im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Entwurfsplanung zur Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen untersucht, inwieweit die historische Situation des Mühlkanals in die Neugestaltung der städtischen Flächen realisiert werden kann und dieser insgesamt gestalterisch deutlich aufgewertet und attraktiviert werden kann. Voraussetzung hierfür ist, dass der Mühlkanal auf städtischer Fläche nicht mehr auf einer maßgeblichen Breite durch private Stellplatzanlagen überdeckt wird. Derzeit wird im Zusammenhang mit der Entwurfsplanung nach alternativen Flächen für öffentliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum gesucht, auf welchen sowohl die Anlieger wie auch der Allgemeinheit Parkierungen angeboten werden können. Den Anwohner kann zudem von der Stadt das Angebot unterbreitet werden, in der Tiefgarage Klein-Venedig Tiefgaragenstellplätze zu erwerben. Derzeit stehen für Interessenten noch bis zu 6 städtische Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, welche für die Neuüberplanung des Bereiches Mühltorplatz reserviert wurden. Ebenso wird untersucht, ob auf öffentlicher Fläche für die Anwohner eine optisch ansprechende Müllabstellfläche angeboten werden kann, auf welcher eine Einhausung für die Müllgefäße erstellt werden kann.
	Das geordnete Parken ist in Anbetracht der hinzukommenden 20 Wohnungen (???) mit weit mehr Fahrzeugen als jeweils nur ein Fahrzeug pro Wohnung und lediglich 20 Tiefgaragenstellplätzen, zuzüglich weiterer ca. 20 Fahrzeugen, die bislang noch auf unverbautem Gelände bei der Herrenmühlenstraße parken, nicht mehr möglich. Ich gehe davon aus, dass durch die enorme Wohnungsverdichtung Parkplatznot vorherrschen wird und bitte daher nochmals um eine eingehende Prüfung und Umplanung ihrer Parkplatzplanung. Ggf. könnte bereits eine Entspannung entstehen, wenn sie die Straße vor dem Mühltor an Hand eines Pfostens zur dauerhaften Durchfahrt sperren und somit die Möglichkeit schaffen im Bereich der verbleibenden Fläche mehrere Stellplätze schaffen. Eine Planung ohne ausreichende Parkplanung ist keine gute Planung.	Die Untersuchung der Möglichkeiten und ihre gestalterische Umsetzung ist jedoch Sache der Entwurfsplanung der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen, welche zu gegebener Zeit dem Gemeinderat zur Baubeschlussfassung vorgelegt wird. Der vorliegende Bebauungsplan weist die städtischen Flächen als Verkehrsberuhigte Bereiche aus. Diese Ausweisung ermöglicht eine adäquate Gestaltungsmöglichkeit, welche zugleich die Verbesserung des Wohnumfeldes für die Anwohner ermöglicht und zu einer Aufwertung für deren Grundstücke führt. Das Neubauvorhaben mit rund 20 Wohneinheiten am Mühltorplatz erfüllt die

	Ich möchte auch noch den Aspekt anbringen, dass das Bachbett entweder konsequenterweise überall offen stehen muss, also auch für die Wohnbau aus Gründen der Gleichbehandlung für alle oder aber auch hier und dort geschlossen gehalten werden kann, so dass es für die alltäglichen Notwendigkeiten der Bewohner einen größeren Wert darstellt als das Flussbett des Mühlbachs mit allen Hemmnissen zu rekonstruieren. Ich bitte sie mich in die weitere Planung mit einzubinden vor Entscheidungen und vor Ablauf von möglichen Fristen. Da ich nicht am Ort wohne, bitte ich sie mir den Gemeinderatstermin mitzuteilen in dem diese Sache behandelt wird. Ich bitte ebenso um Vorlage meines Schreibens an das Gremium des Gemeinderats. <u>Schreiben vom 24.04.2015</u> Ich möchte zur Klarstellung nochmals erwähnen, dass ich Widerspruch einlegen werde, sollten Sie die Stellplätze vor dem Gebäude Beim Mühltor 1 ersatzlos streichen und die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nicht einhalten. Auch bitte ich die Baugenehmigungen für die WBG in direktem Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen der Gerberhäuser zu entscheiden nach dem Motto „Gleiches Recht für alle“. Auch hier werde ich ggf. Widerspruch erheben. Wie ich von den betroffenen Nachbarn erfahren habe, werden sie gleichförmig entscheiden.	gesetzlichen Vorgaben an nachzuweisenden Stellplätzen, insofern liegt hier kein Planungsmissstand vor. Die in den 1980er Jahre entstandene geschotterte Fläche Ecke Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor war bereits zum Zeitpunkt der Konzeption zum Sanierungsgebiet Klein-Venedig im Jahr 1995 als Quartiersplatz vorgesehen, wurde jedoch seitdem provisorisch als Parkplatz genutzt. In der weiteren Freiflächenplanung wird untersucht, ob 2-3 öffentliche Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich ausgewiesen werden können. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens der Wohnbau Balingen ist der historische Mühlkanal, im Gegensatz zur Situation vor den Gebäuden Färberstraße 14 bis Beim Mühltor 3, nicht mehr vorhanden. Insofern liegen grundsätzlich unterschiedliche Rahmenbedingungen vor. Kenntnisnahme Über Anregung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entscheidet der Gemeinderat und nimmt eine Abwägung zwischen den verschiedenen öffentlichen und privaten Belangen und Interessen vor. Die Inanspruchnahme öffentlichen Raumes durch die Anwohner wurde in der Vergangenheit geduldet; es besteht somit kein Anspruch auf Erhalt der provisorischen PKW-Stellplätze auf öffentlicher, sich im städtischen Eigentum befindlichen Fläche. In einem verkehrsberuhigten Bereich wie der Straße ‚Beim Mühltor‘ darf nur in eigens hierfür ausgewiesenen Flächen geparkt werden. Vor dem Gebäude ‚Beim Mühltor 1‘ wurden auf städtischer Fläche keine öffentlichen und auch keine privaten Stellplätze ausgewiesen.
12	**Michaela Schuler, Behrstraße 54, 72336 Balingen** Schreiben vom 16.04.2015	
	Nachdem die Ausführung der Außenanlagen eingehend erörtert wurden, möchte ich beantragen, dass die beiden Stellplätze, die vor 25-30 Jahren von der Stadt Balingen vor das Gebäude Beim Mühltor 1 ausgeführt wurden, auch weiterhin nach deren Instandsetzung, am dortigen Platz verbleiben. Diese Lösung hätte den Vorteil, dass unsere Müllbehältnisse und auch das Brennholz, das unter dem Hausvorsprung gelagert ist, weiterhin dort verbleiben kann. Sollten sie zum Schluss kommen, dass sie meinem Antrag nicht folgen wollen und die höheren Werte in der Architektur	Bezüglich des Abwägungsvorschlags wird auf die in weiten Teilen gleichen Ausführungen zu der Anregung von Frau Muntenjon unter Nr.11 verwiesen.

	des toten Mühlkanals sehen als in den Werten der Stadtbevölkerung zu entscheiden, möchte ich sie bitten für die Müllbehältnisse und auch für die Lagerung von Brennholz eine ebenerdige Lösung zu suchen. Das Herausholen vom Müllbehältern oder Brennholz aus der Tiefe des Mühlkanals ist für ältere Menschen nicht zumutbar. Auch gehe ich davon aus, dass das tiefe Bachbett zunehmend von Passanten als Müllentsorgungsplatz für Kaffeebecher und Bäckertüten etc. genutzt wird und auch ansonsten eher unordentlich sein wird, weil sich niemand für deren Pflege verantwortlich fühlt (siehe auch die Treppe „Vor dem Mühltor"). Hierzu bitte ich sie sich das Bachbett anzusehen, das in keiner Weise als Vorzeigeprojekt dienen kann. Das geordnete Parken ist im Anbetracht der hinzukommenden 20 Wohnungen (???) mit weit mehr als nur ein Fahrzeug pro Wohnung, zuzüglich weiterer ca. 20 Fahrzeuge, die bislang noch auf dem unverbautem Gelände bei der Herrenmühlstraße parken, nicht mehr möglich. Ich gehe davon aus, dass durch die enorme Wohnungsverdichtung noch größere Parkplatznot vorherrschen wird und bitte daher nochmals um eine eingehende Prüfung ihrer Parkplatzplanung. Eine Planung ohne ausreichende Parkplätze in Zeiten zunehmender Motorisierung ist keine gute Planung. Sie sprechen hier von einer Aufwertung der Gerberhäuser. Eine Wohnung ohne Parkplatz ist keine Aufwertung sondern eine wesentliche Verschlechterung!	
	Die Wohnbaugenossenschaft Balingen e.G. wäre hier bei zukünftigen Vermietungen im Vorteil, da dort Parkplätze geschaffen werden <u>müssen</u>. Auch wenn diese bei weitem nicht ausreichen. Dies kann nicht der Gleichbehandlung entsprechen! Wenn sie hier zum Vergleich die Kernstadtmitte von Rottweil nehmen, sind die dortigen Parkplätze z.B. größtenteils den Anwohnern vorbehalten und auch so ausgeschildert. Ebenso in Nagold. Ich möchte auch noch den Aspekt anbringen, dass das Bachbett konsequenterweise überall offen stehen muss, also auch für die Wohnbaugenossenschaft Balingen e.G. aus Gründen der Gleichbehandlung.	Die ausschließliche Reservierung von öffentlichen Stellplätzen zugunsten von Anwohnern ist nicht Angelegenheit des Bauplanungsrechts und somit des Bebauungsplanverfahrens. Ebenso ist die angespannte Parkierungssituation in der Stadt Rottweil nicht vergleichbar mit der Situation in der Stadt Balingen mit ihrer großen Anzahl öffentlicher Stellplätze, einschließlich der städtischen Parkhäuser sowie des öffentlich zur Verfügung stehenden Parkhauses im CityCenter. Siehe Ausführungen zu Nr. 11.
	Obwohl ich der Meinung bin, dass selbst wenn unsere Parkfläche erhalten bleibt und lediglich erneuert wird, die Optik, wie Sie sie anstreben in keinster Weise gefährdet wäre. Die Struktur des Mühlkanals wäre genauso ersichtlich. So, dass es für die alltäglichen Notwendigkeiten der Bewohner der bestehenden Gerberhäuser einen größeren Wert darstellt als das Flussbett des Mühlbachs mit <u>allen</u> Hemmnissen zu rekonstruieren. Bitte planen sie meine Beteiligung vor möglichen Entscheidungen und Ablauf von Fristen in die weiteren Planungen ein. Ferner bitte ich sie mir den Gemeinderatstermin mitzuteilen in dem diese Sache behandelt wird. Ich bitte ebenso um Vorlage meines Schreibens an das Gremium des Gemeinderats.	

13	**Manfred Radtke, Beim Mühltor 3, Balingen** Schreiben vom 24.04.2015	
	Grundsätzlich freut mich die Stadtplanung beim Mühltor und gefällt mir auch. Große Bedenken habe ich/wir durch den Wegfall der bisher genutzten öffentlichen Stellplätze vor unseren Häusern und der damit verbundenen Müllproblematik. Zudem sind wir z.T. seit Jahrzehnten die Nutzung dieser Stellplätze gewohnt und war u.a. für mich ein zusätzliches Argument mein Haus zu bauen und vom Kreis Tübingen nach Balingen umzuziehen. Zudem ist vor meinem Haus die Darstellung des Mühlkanals treffend gelungen. Bei der Sanierung in 2003 wurde mir „Beim Mühltor 3“ damals von der Stadt (Herr Steidle und Frau Marstaller im Beisein von Architekt Wochner, Herrn Egenter und der Wüstenrot eine vollständige und lebenslange Nutzung der Terrasse zugesagt. Ich wäre sehr gerne bereit gewesen den Grund und Boden zu erwerben – das wurde mir leider versagt. Heute ahne ich warum! Habe zu dem Zeitpunkt wohl als EINZIGSTER Anwohner (incl. Zwinger) in dieses Städtegrundstück investiert. Es wurde durch eine Landschaftsarchitektin eine von der Stadt genehmigte Planung vorgelegt, die auch von ihrer Seite genehmigt wurde. Alle Auflagen wurden berücksichtigt und bis ins Detail geprüft und ausgeführt. Selbst die Farbe des Hauses wurde nach Streichen bis zum 1. Stock moniert und musste eine Nuance heller nochmals gestrichen werden. (Frau Marstaller). Die vordere Mauer einschl. der Bepflanzung erfreut mich leider auch nicht – das kann man ändern. Ich/wir haben in das Stadtgrundstück vor unseren Gebäuden einschl. Terrasse und Treppe ca. 15.000 € investiert um der Stadt gerecht zu werden.	Siehe Ausführungen zu Nr. 11. Mit Herrn Radtke gab es darüber hinaus noch einen weiteren Gesprächstermin. Herrn Radtke war damals die zu dem Zeitpunkt nicht genutzte städtische Fläche vor seinem Haus zur privaten Nutzung solange überlassen worden, wie die Stadt Balingen für die Fläche keine anderweitige Nutzung vorsieht. Bereits damals war klar, dass der Bereich des Straßenraums Beim Mühltor zu dem Zeitpunkt eine Neugestaltung erfahren sollte, wie die bereits im Rahmen der Konzeption Klein-Venedig angedachte Neugestaltung/Neubebauung des Grundstücksareals Schlosserei Herter eigentumsrechtlich realisierbar wird. Die nur temporäre Nutzungsmöglichkeit war Herrn Radtke im Jahr 2003 sowohl von Herrn Baudezernent Steidle, wie auch von Frau Marstaller vom Stadtplanungsamt dargelegt worden. In wieweit für Herrn Radtke auf der städtischen Fläche auch zukünftig eine Nutzung als Freisitz möglich ist, ist im Rahmen der laufenden Entwurfsplanung zur Neugestaltung der öffentlichen Straßen-/ Platzfläche zu prüfen.
	Wenn die Stadt ein Auffüllen der Terrasse bzw. des Mühlkanals vor meinem Haus vorsieht, erhebe ich Einspruch und Ersatzansprüche.	Siehe Ausführungen unter Nr. 11
	Da die Planung im Detail noch nicht vorliegt, weiß ich nicht, ob die von mir genutzte Terrasse z.T. zugeschüttet wird und als begehbare Fläche/Straße in Zukunft, von wem auch immer, genutzt werden soll. Ich verwehre mich allerdings dagegen, vor meinem Haus würde eine „Vermüllung“ stattfinden. Zudem sind die Müllbehälter auf der Straße (siehe Zwinger) auch bestimmt kein Augenschmaus. Jetzt stehen Sie zumindest hinter einem Sichtschutz (wenn auch kein schöner – da gibt´s Abhilfe) und sind dort auch gut aufgehoben. Wie manch Anwohner aber in Zukunft seinen Müll entsorgt, ist mir ein Rätsel. Man (die Stadt) kann doch nicht erwarten, dass manche bis zu 50 Meter zur Müllentsorgung gehen.	Siehe Ausführungen unter Nr. 11
	Auch die Tatsache, dass mir damals aus baurechtlichen Gründen untersagt wurde, ein wenig höher zu bauen und mir jetzt, aufgrund einer Bebauung durch die WBG meines Nachbarhauses, das scheinbar problemlos um eine Etage aufgestockt werden soll, angeboten wird höher zu bauen, trifft bei mir auf Unverständnis. Denke wer wolle, dass sich der ein oder andere alles herausnehmen kann. Dachte	Über den vorliegenden Bebauungsplan wird erstmals qualifiziert das zulässige Maß der baulichen Nutzung für den Bereich Beim Mühltor geregelt. Das zukünftig zulässige Maß orientiert sich dabei am Gebäude Färberstraße 14 mit seiner zweigeschossigen Fassade. Dieses Maß soll auch zukünftig für

	immer, so wurde es bei der Sanierung auch erklärt, dass die ehemaligen Gerberhäuser in ihrer Darstellung im Stadtbild bezüglich der Größe/Höhe auf keinen Fall verändert werden dürfen. Keine Aufstockung, kein Wintergarten, etc. sondern immer an dem historischen Hintergrund der Gerberhäuser festhalten – Zurecht! Warum darf es jetzt auf einmal geändert werden?! Kann die WBG tatsächlich im Nachbarhaus um einen Stock höher bauen, obwohl es eine Einheit darstellen soll?? Das verstehe ich nicht – besteht Erklärungsbedarf.	die weiteren Gebäude in der Bauzeile entlang der Eyach gelten und übernimmt zugleich die Kubaturen der Bebauung Im Zwinger als zukünftiges Gesamtensemble. Durch die Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes Färberstraße 14 bleibt die Einheitlichkeit in jedem Fall gewährleistet.

M. Wagner