

## ANLAGE 1 zur Vorlage 2020/275 - Behandlung der Stellungnahmen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Urtelen – Teil 1“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.04.2017 bis 08.05.2017

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Schreiben vom 04.05.2017	
	<p><b>Belange des Immissionsschutzes</b></p> <p>Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet „Urtelen“ befindet sich die Firma F.K.M. Buster in der Geislinger Straße 99/1, Flst. Nr. 2889.</p> <p>Bei der Fa. F.K.M. Buster handelt es sich um eine Abfallbehandlungsanlage, die gefährliche Abfälle lagert (Altöle und Emulsionen) und auch behandelt (Emulsionen). Diese Anlage wurde immissionsschutzrechtlich genehmigt und unterliegt den Regelungen der Richtlinie der EU über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IE-RL).</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Urtelen“ hat bereits ein Gespräch mit der Stadt Balingen stattgefunden und in diesem Zusammenhang wurde ein Gutachten über die zu erwartenden Emissionen und Immissionen der Anlage von der Stadt Balingen in Auftrag gegeben.</p> <p>Im derzeitigen Umfang hat die Anlage Bestandsschutz, d.h. die Anwohner müssen bei genehmigungskonformem Betrieb der Anlage gewisse Immissionen aus der Anlage hinnehmen.</p>	<p>Der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betrieb liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Verfahren umfassend geprüft.</p> <p>Es handelt sich um einen immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieb, der im Norden an die Wohnbebauung angrenzt und entsprechend zur Rücksichtnahme verpflichtet ist, was auch vom Regierungspräsidium Tübingen in der Vergangenheit überwacht wurde.</p> <p>Bezüglich der Geruchsbelastung der Firma Buster wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Geruchsstundenhäufigkeit durch die Emissionen des Betriebes Buster wurde an den nächstgelegenen Beurteilungspunkten als irrelevant im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) angegeben. Im Bereich des geplanten Wohngebietes werden die Geruchsstundenhäufigkeiten mit 0 angegeben. Dies bedeutet unter Berücksichtigung der Rundungsregel eine rechnerische Belastung von weniger als 0,5% der Jahresstunden. Eine Überschreitung des Beurteilungswertes der GIRL ist nicht anzunehmen. Auf Grundlage des durchgeführten Ortstermins und der Sichtung und Prüfung der vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergeben sich keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und am nördlichen Gebietsrand als Urbanes Gebiet.</p> <p>Es wird auf das vorliegende Gutachten von Fa. Müller BBM GmbH und auf die Begründung verwiesen. Die Auswirkungen auf die Anwohner sind nachzeitigem Kenntnissstand zumutbar.</p> <p>Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro ISIS vom November 2019 wurde ermittelt, dass durch den Betrieb der bestehenden Rückkühlanlage der Fa. Buster es ohne Lärmschutzmaßnahmen zu Richtwertüberschreitungen im Zeitbereich nachts innerhalb von Teilen des Plangebietes kommen kann. Daraufhin wurde die Planung geändert und das Baufenster entsprechend zurückgenommen und angepasst. Die Fortschreibung des Lärmgutachtens vom März 2020 ist maßgeblich. Auf die Begründung wird verwiesen.</p>

		Für den Betrieb ergeben sich möglicherweise nur noch eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort. Die Planung und Abwägung erfolgte unter besonderer Gewichtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Innenentwicklung.
<b>02</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Schreiben vom 03.05.2017	
<b>02/1</b>	<b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine	Kenntnisnahme
<b>02/2</b>	<b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine	Kenntnisnahme
<b>02/3</b>	<b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieur-geologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.  Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:  Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation, welche teilweise durch Holozäne Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Last-abtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.  Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können beton-angreifen-des, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieur-geologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.  Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrund-aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizontes, zum Grundwasser, zur Baugruben-sicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch	Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurde für das Baugebiet eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind entsprechend im Textteil zum Bebauungsplan Urteilen Teil 1 berücksichtigt und eingeflossen.  Die Anregungen werden unter den Hinweisen im Textteil mit aufgenommen. Eine unterstützende Beratung durch fachspezifische Ingenieurbüros wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens objektbezogen empfohlen.

	ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
	<b>Boden</b> Zum Planungs sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
	<b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen	Kenntnisnahme
	<b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydro-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen	Kenntnisnahme
	<b>Bergbau</b> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
	<b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme

<b>03</b>	<b>Regionalverband Neckar-Alb</b> Schreiben vom 11.05.2017	
	<p>Mit dem o.g. Bebauungsplan wird in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und zur Innenstadt eine bisherige Lücke im umbauten Siedlungsbereich mit Wohn- und Mischbebauung geschlossen.</p> <p>Innenentwicklungsmaßnahmen werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Der Regionalplan sieht für ein Mittelzentrum im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar vor (Plansatz 2.1.3.1 Z (7) Regionalplan Neckar-Alb 2013). Nach der von Ihnen vorgelegten Dichteberechnung kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Quartier eine Dichte von 80 Einwohnern pro Hektar erwartet werden.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Stadt Balingen in dieser innenstadtnahen Lage einen Mix verschiedener Gebäudearten mit einer insgesamt angemessen dichten Struktur festsetzen möchte und damit die Chance für eine nachhaltigere Entwicklung von Infrastruktur und Verkehr ergreift.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bitte wird entsprochen. Der Regionalverband wird entsprechend informiert.</p>

<b>04</b>	<b>Landratsamt Zollernalbkreis</b> Schreiben vom 08.05.2017	
<b>04/1</b>	<b>Straßenbaurecht</b> Der Bebauungsplan liegt nicht an einer klassifizierten Straße und somit nicht in unserem Zuständigkeitsbereich.	Kenntnisnahme
<b>04/2</b>	<b>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</b> Unsere Bedenken und Anregungen wurden abgewogen.	Kenntnisnahme

04/3	<b>Landwirtschaftl. Belange</b> Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
04/4	<b>Haupt-, Kultur- und Schulamt</b> Das o. g. Verfahren liegt nicht in unserem Zuständigkeitsbereich.	Kenntnisnahme
04/5	<b>Jugendamt</b> Meine Stellungnahme bezieht sich auf Punkt 08/1 - S. 10 im Abwägungsvorschlag. Der Abwägungsvorschlag kann nicht nachvollzogen werden. Die seitens des Amtes für Familie, Bildung und Vereine vorgebrachten Bedenken sind sehr ernst zu nehmen. Überlegungen zur Schaffung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze im genannten Einzugsbereich sollten m.E. dringend in die Bedarfsplanung der Stadt aufgenommen werden.  Ein Blick auf die aktuelle Auslastung (zum Stichtag 1.3.17) der genannten Kindertageseinrichtungen zeigt, dass diese nahezu voll belegt sind. (s.u.). Die wenigen noch nicht belegten Plätze dürften bis zum Ende des Kindergartenjahres noch belegt werden, da die Aufnahme von Kindern in Kindertageseinrichtungen ganzjährig erfolgt. Den Prognosen von Dr. Bürger (KVJS) im Jugendhilfeausschuss und bei der Klausurtagung des Kreistages zufolge ist ohnehin damit zu rechnen, dass künftig noch mehr Betreuungsplätze benötigt werden, als bislang wegen rückgehender Kinderzahlen angenommen wurde. Insofern ist die Aussage im Abwägungsvorschlag so nicht haltbar. Gerade wenn eine mögliche Zielgruppe für die Bauplätze Familien sein soll, ist die Vorhaltung entsprechender Kinderbetreuungs-möglichkeiten in relativer Nähe geboten. Sicherlich kann zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs auf freie Plätze in den Ortsteilen verwiesen werden, was zum Wohl der Kinder jedoch nicht zu empfehlen ist. Die Freundschaften und Beziehungen, die die Kinder in den Kindertageseinrichtungen eingehen, sollten sie möglichst auch in ihrer Freizeit wohnungsnah fortsetzen und pflegen können.	Das Baugebiet Urteilen Teil 1 befindet sich in nahezu zentraler Lage an der Innenstadt von Balingen.  Eine entsprechende Bedarfsplanung für das Stadtgebiet Balingen ist vom Amt für Familie, Bildung und Vereine durchzuführen.  In dem als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Bereich besteht grundsätzlich die Möglichkeit eine Kindertageseinrichtung unter zu bringen.
04/6	<b>Wasser- und Bodenschutz Abwasserbeseitigung</b> Niederschlagswasserbeseitigung: Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits im Voraus mit dem Wasseramt abgestimmt. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, wird keine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt.  Folgende Auflagen und Hinweise werden bezüglich der Niederschlagsentwässerung gegeben:  Vor der Errichtung des offenen Grabens und der Einleitstelle in den Talgraben ist das Umweltamt (Sachgebiet Oberirdische Gewässer und Abwasser) rechtzeitig zu informieren und an der Detailplanung zu beteiligen.  Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser, Gewässer und in die Sedimente von Gewässern ist im Einzugsgebiet auf den Gebrauch	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Eine frühzeitige Abstimmung und Einreichung eines entsprechenden Wasserrechtsgesuchs zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Talgraben wird in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt zur Genehmigung eingereicht. Eine Abstimmung zur Detailplanung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens stattfinden.  Entsprechende Festsetzungen zu Dach- und Fassadenmaterialien wurden bereits im Textteil des Bebauungsplans Urteilen Teil 1 berücksich-

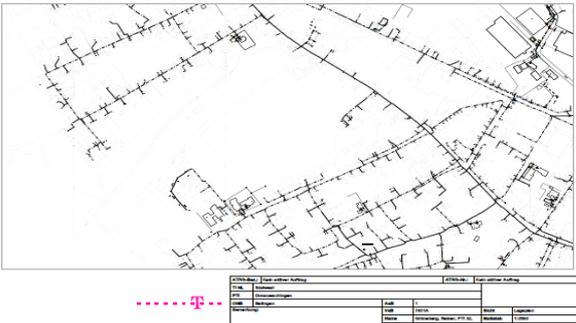
GKZ, Ort, Straße / Planbezirk 1/2	Einrichtungen	Genehmigte Plätze	belegbare Plätze gesamt	betreute Kinder gesamt
1153159 Städt. Kindertagesstätte Hermann-Berg, Hermann-Berg-Str. 15	1	36	0	36
1153186 Kindervilla-Balingen e.V., Hopfstr. 1	1	20	0	21
6007955 Ev. Kindergarten "Stadtmitt", Hermann-Berg-Str. 11	1	34	0	30
6007956 Ev Kindertagesstätte "Schmidikus", Pommernweg 2	1	56	0	51
7003400 Kam. Kindergarten St. Franziskus, Hl.-Geist-Kirchplatz 3	1	85	0	75

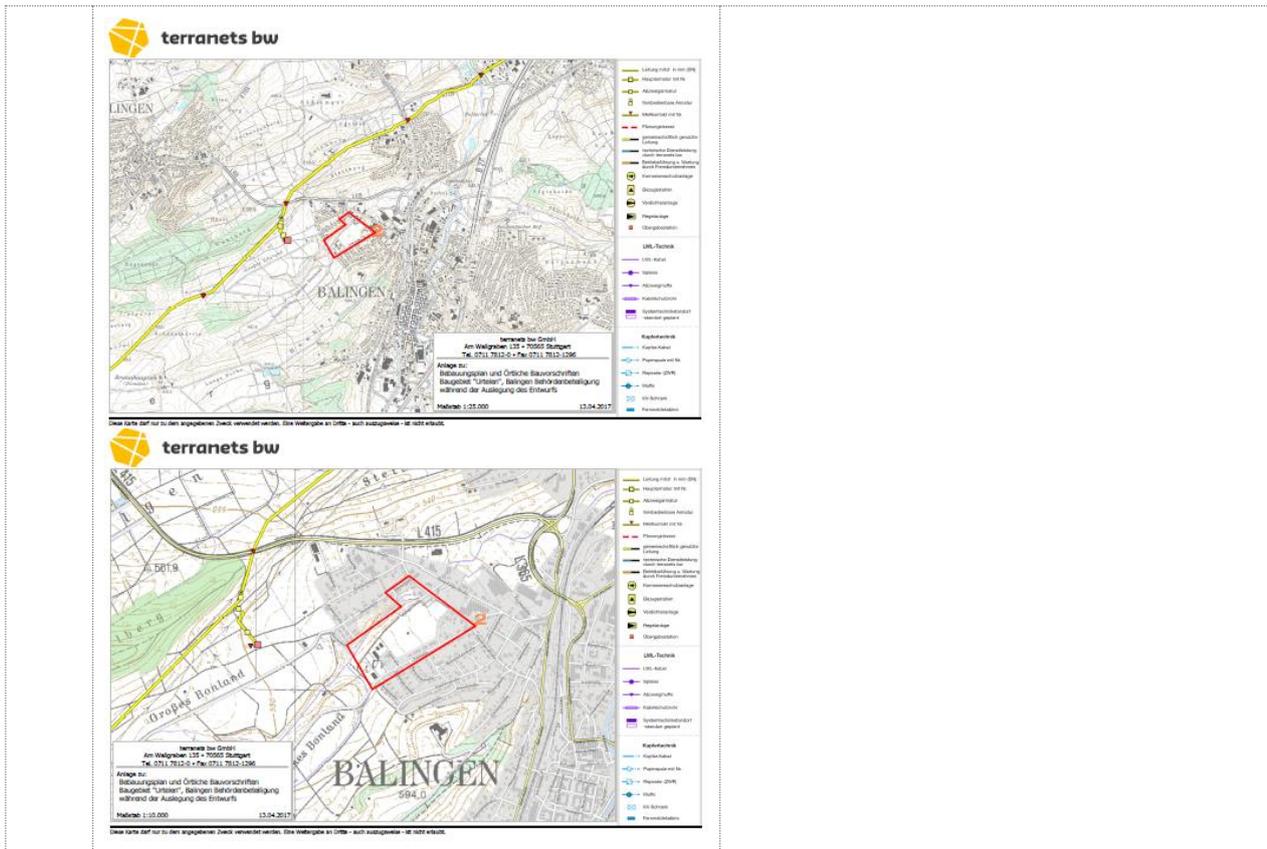
<p>metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.</p>	<p>tigt und aufgenommen. Diese Materialien sind nicht zulässig.</p>
<p>Tausalze sollten auf Flächen welche an den Regenwasserkanal angeschlossen sind nicht bzw. möglichst sparsam verwendet werden. Nach Möglichkeit sind salzfreie Streumaterialien z.B. Splitt, Sand, Asche, entsprechend der Abwassersatzung der Kommune zu verwenden.</p>	<p>Die Anregung wird entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Bei Betrieb und Unterhaltung der Regenwasserableitung ist jederzeit ein bedingungsgemäßer Wirkungsgrad sicherzustellen; Belästigungen und Beeinträchtigungen Dritter sind zu vermeiden. Schäden an der Anlage oder Störungen in ihrem Betrieb sind ohne besondere Aufforderung unverzüglich zu beheben.</p>	<p>Die Anregung wird entsprechend berücksichtigt. Der Betrieb sowie die Unterhaltung der Anlage wird über ein vertraglich festgehaltenes Leitungsrecht gesichert. Eine Beeinträchtigung Dritter wird ausgeschlossen, die Anlieger sind über den Sachverhalt informiert. Schäden, Störungen oder Wartungsarbeiten werden eigenverantwortlich durch die Stadtverwaltung Balingen durchgeführt.</p>
<p>Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).</p>	<p>Die Anregung wird entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Aus Sicht des Umweltamtes (Oberirdische Gewässer und Abwasser) wird es als sinnvoll erachtet, dass die künftigen Bauherren/Bewohner des Baugebietes „Urteilen“ hinsichtlich des vorbeugenden Gewässerschutzes über die Regenwasserableitung in den Talgraben von der Stadt Balingen ausreichend informiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und wird als Auflage in der objektbezogenen Baugenehmigung aufgenommen.</p>
<p><b>04/7 Natur- und Denkmalschutz</b> Im überplanten Bereich im Gewann „Urtelegasse“ liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete.</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Gebiet aufgrund seiner Offenheit eine wichtige biotopvernetzende Funktion zwischen den aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wertvollen Wiesenarealen im Westen des Gebiets und den nordöstlich liegenden offenen Bereichen im Gewann Stutzenweiher spielt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Bericht 29.08.2016) u.a. auch auf Grundlage örtlicher Erhebungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine insgesamt schwache Nutzung des Gesamtareals durch Fledermäuse festgestellt, d.h. wichtige Leit- oder Verbindungsfunktionen zwischen Nahrungshabitaten oder Teillebensräumen sind nicht bestätigt. Zudem ergaben die Untersuchungen, dass durch die vorhandene Bebauung im Südwesten des Gebietes die Verbindung des Areals an die freie Landschaft „abgeriegelt“ wurde, und daher der Bereich für Durchzügler von relevanten Vogelarten keine Rolle spielt.</p>
<p>Obwohl die betroffenen Grundstücke als Koppelflächen genutzt werden, sind sie als wichtiges Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten anzusprechen und müssen entsprechend bewertet und beachtet werden. Dieser Faktor wurde in den begleitenden Untersuchungen nicht ausreichend intensiv gewürdigt bzw. berücksichtigt. Insofern ist davon auszugehen, dass die vorgelegte „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a BauGB bzw. 3c UVPG“ unvollständig ist.</p>	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Bericht 29.08.2016) beinhaltet auch die Erfassung und Bewertung der betreffenden Grundstücke. Im Ergebnis dient das Plangebiet vor allem Greifvögeln (Rot-/ Schwarzmilan, Turmfalke), Schwalben und einigen Dohlen als Nahrungsraum. Die Nahrungsräume in der Luft bleiben weiterhin erhalten. Ersatznahrungsflächen in Bodennähe sind im nahen Umfeld großräumig vorhanden. Eine wesentliche Verschlechterung der bereits bestehenden innerörtlichen Störungskulisse in Folge der Nachverdichtung ist demzu-</p>

		<p>folge nicht zu erwarten. Die genannten Vogelarten jagen häufig im städtischen Bereich. Beeinträchtigungen der lokalen Populationen bzw. der ökologischen Funktionalität der jew. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind daher auszuschließen.</p> <p>Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegen auch der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung des Grünordnungsplans (GOP) zugrunde, und sind entsprechend in der „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB / 3c UVPG“ (AVP, Bericht Februar 2017) berücksichtigt und übernommen.</p>
	<p>Dies gilt auch für den Aspekt der Versiegelung. Das Planungsbüro geht in seinem Grünordnungsplan zwar auf diesen Aspekt ein, würdigt und berücksichtigt dies aber nicht in der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. 3c UVPG.</p>	<p>In der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung des Grünordnungsplans (GOP) ist in Kap. 3.1.1 der Bodenschutz (Versiegelung) eingearbeitet. In der „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB / 3c UVPG“ (AVP, Bericht Februar 2017) wird hierauf Bezug genommen und ist u.a. auch im Prüfkatalog in den betreffenden Abschnitten entsprechend berücksichtigt und übernommen. Diesbezüglich waren auch seitens der weiteren Fachbehörden aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden.</p>
	<p>Der bereits in der Stellungnahme vom Herbst 2014 erwähnte Aspekt des nahe liegenden Vogelschutzgebietes „Wiesenlandschaft bei Balingen“ sowie des FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ wird ebenso unzureichend berücksichtigt. Die von der Stadtverwaltung in den Unterlagen erwähnte artenschutzfachliche Prüfung kann nicht gleichzeitig als Natura-Prüfung gewertet werden. Auch hier besteht u.E. Nachbesserungsbedarf.</p>	<p>Sie beinhaltet auch die Erfassung und Bewertung der betreffenden Grundstücke. Die Untersuchungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Bericht 29.08.2016) haben zum Ergebnis, dass das Plangebiet aus dem relevanten Arteninventar des mehrere hundert Meter entfernten Vogelschutzgebietes „Wiesenlandschaft bei Balingen“ lediglich den beiden Greifvogelarten Rot- und Schwarzmilan als zeitweiliger Nahrungsraum dient. Die Nahrungsräume in der Luft bleiben weiterhin erhalten. Ersatznahrungsflächen in Bodennähe sind im nahen Umfeld großräumig vorhanden. Die genannten Vogelarten jagen häufig im städtischen Bereich. Beeinträchtigungen der lokalen Populationen bzw. der ökologischen Funktionalität der jew. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind daher auszuschließen. Zudem ergaben die Untersuchungen, dass durch die vorhandene Bebauung im Südwesten des Gebietes die Verbindung des Areals an die freie Landschaft bereits „abgeriegelt“ wurde, und daher der Bereich für Durchzügler von relevanten Vogelarten keine Rolle spielt.</p> <p>Weitere relevante Arten des Arteninventars des Vogelschutzgebietes oder Lebensraumtypen des FFH-Gebiets „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ konnten bei den örtlichen Erhebungen nicht festgestellt werden. Diese Untersuchungsergebnisse sind entsprechend in der „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB / 3c UVPG“ (AVP, Bericht Februar 2017) berücksichtigt und führen zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) somit nicht ausgelöst werden.</p>
	<p>Nördlich und direkt angrenzend an den überplanten Raum liegt der kleinräumig gesehen wertvolle Talraum mit dem Gewann Äublesgraben, der durch den Talgra-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>benbach geprägt ist. Der Talgraben selbst fließt nordöstlich des überplanten Gebiets in das flächenhafte Naturdenkmal „Stutzenweiher“.</p> <p>Obwohl das Talgrabenareal nördlich nicht flächenmäßig von der geplanten Bebauung in Anspruch genommen wird, ist davon auszugehen, dass auch hier erhebliche Umweltauswirkungen auftreten werden. Auch dieser Aspekt wurde in den vorgelegten Betrachtungen nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Bericht 29.08.2016) beinhaltet auch die Erfassung und Bewertung der betreffenden Bereiche. Im Ergebnis der Untersuchungen ist eine wesentliche Verschlechterung der bereits bestehenden innerörtlichen Störungskulisse in Folge der Nachverdichtung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der im Gebiet erfassten Vogelarten bzw. der ökologischen Funktionalität der jew. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind daher auszuschließen. Gemäß der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung des Grünordnungsplans (GOP) auch auf Grundlage örtlicher Erhebungen wird dem Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt im Geltungsbereich insgesamt eine geringe, im Bereich des Talgrabens eine mittlere Bedeutung respektive Empfindlichkeit zugemessen. Der Grünzug des Talgrabens liegt außerhalb der geplanten Bebauung. Die geplante Regenwasserableitung erfolgt unter entspr. Auflagen zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen in enger Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenschutz beim Umweltamt ZAK. Darüber hinaus erfolgen keine Eingriffe in weitere Schutzgüter (u.a. Boden, Wasser, Klima). Dementsprechend sind erhebliche, umweltrelevante Auswirkungen für das Talgrabenareal durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.</p>
<p>Das Gebiet ist nicht in die vorhandene Bebauung „integriert“, sondern besitzt eine wichtige biotopvernetzende offene Struktur zu den Umgebungsbereichen</p>	<p>Die örtlichen Erhebungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Bericht 29.08.2016) haben zum Ergebnis, dass insgesamt eine schwache Nutzung des Gesamtareals durch Fledermäuse festzustellen ist, d.h. wichtige Leit- oder Verbindungsfunktionen zwischen Nahrungshabitaten oder Teillebensräumen sind nicht bestätigt. Zudem ergaben die Untersuchungen, dass durch die vorhandene Bebauung im Südwesten des Gebietes die Verbindung des Areals an die freie Landschaft „abgeriegelt“ wurde, und daher der Bereich für Durchzügler von relevanten Vogelarten keine Rolle spielt. Die vorhandenen Lebensraumstrukturen sind entsprechend der Artenschutzprüfung für weitere Artengruppen von untergeordneter bzw. geringer Bedeutung.</p>
<p>Zusammengefasst muss aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht nach wie vor davon ausgegangen werden, dass durch die geplante dichte Bebauung erhebliche Umweltauswirkungen verursacht werden.</p>	<p>Aufgrund der Ergebnisse und fachgutachterlichen Einschätzung im Rahmen der durchgeführten „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB / 3c UVPG“ (AVP, Bericht Februar 2017), der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung des Grünordnungsplans (GOP, Bericht 10.02.2017) sowie speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Bericht 29.08.2016)</p> <p>-wird eine Projekt-UVP nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>-in Verbindung mit den geplanten Festsetzungen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind erhebliche, umweltrelevante Auswirkungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.</p>

		<p>-ergeben sich unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IVFFH-Richtlinie und europäische Vogelartendurch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.</p>
	<p>Insofern wird aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht den Ausführungen der Stadt Balingen nicht gefolgt: Die Überplanung des Areals im Rahmen eines beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erscheint hier nicht möglich. Vielmehr sollte hier ein übliches Bauleitplanverfahren mit Abarbeitung der Eingriffsregelung, mit Erstellung eines Umweltberichts und mit einer artenschutzfachlichen Prüfung durchgeführt werden.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu überregional bedeutsamen Natura-Schutzgebieten muss eine Natura Vorprüfung erfolgen.</p>	<p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Bericht vom 29.08.2016) liegt vor. Die Ergebnisse sind entsprechend im Textteil des Bebauungsplans Urteilen Teil 1 eingeflossen. Der Bebauungsplan dient den Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung nach § 13a BauGB. Er ist aufgrund der geplanten Grundfläche (weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines nach Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet, noch bestehen - wie bereits dargelegt - Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss demnach kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sind gegeben.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB / 3c UVPG“ (AVP, Bericht Februar 2017) und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Bericht 29.08.2016) ergeben sich keine Hinweise auf relevante Auswirkungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des durch vorhandene Bebauung getrennten, über 200 m entfernten Vogelschutzgebiets „Wiesenlandschaft bei Balingen“ sowie des ca. 350 m entfernten FFH-Gebiets „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“. Mit einer zusätzlichen Natura-Vorprüfung wären im Vergleich zu den bereits vorliegenden umwelt – und artenschutzrechtlichen Fachgutachten keine weitergehenden Erkenntnisse oder eine detailliertere Untersuchungstiefe zu erwarten, weshalb diese entbehrlich ist.</p>
<p><b>05</b></p>	<p><b>Polizeipräsidium Tuttlingen</b> Schreiben vom: 06.04.2017</p>	
	<p>Gegen den Beschluss des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><b>06</b></p>	<p><b>Netze BW GmbH</b> Schreiben vom: 07.04.2017</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterhalten wir derzeit keine Versorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>07</b></p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Schreiben vom: 04.05.2017</p>	
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach 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> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p> 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Baubeginn ist mit dem Tiefbauamt Balingen abzustimmen. Abstimmungsgespräche mit den Stadtwerken der Stadt Balingen haben bereits stattgefunden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Benachrichtigung vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über das Tiefbauamt.</p> <p>Sobald die Straßennamen sowie die Hausnummern vergeben sind, wird dies vom Tiefbauamt der Stadt Balingen mitgeteilt.</p>
<p><b>08</b></p>	<p><b>terraneTS bw GmbH</b> Schreiben vom: 13.04.2017</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



<p><b>09</b></p>	<p><b>Unitymedia BW GmbH</b> Schreiben vom: 24.04.2017</p>	
	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Rahmen des laufenden Verfahrens wird stattfinden.</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>transnetBW GmbH</b> Schreiben vom: 09.05.2017</p>	
	<p>Im Geltungsbereich betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>11</b></p>	<p><b>Stadt Balingen, Stadtkämmerei - Abgabewesen</b> Schreiben vom: 08.05.2017</p>	
	<p>Die Erschließungsbeiträge sollten für das gesamte Baugebiet einheitlich kalkuliert werden, zusammen mit dem Teil 2.</p> <p>Der Weg zu den Grundstücken Geislinger Str. 75/2, 75/1 und 77 wird als Ausnahme einzeln abgerechnet. Eine weitere Stellungnahme ist derzeit nicht möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<b>12</b>	<b>Stadt Balingen, Amt für öffentliche Ordnung</b> Schreiben vom: 06.04.2017	
	Seitens der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
<b>13</b>	<b>Stadt Albstadt</b> Schreiben vom: 08.05.2017	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren und können Ihnen mitteilen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Albstadt nicht berührt sind.  Im Falle wesentlicher Änderungen der Planung bitten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren.	Kenntnisnahme  Der Bitte wird entsprochen. Die Stadt Albstadt wird entsprechend informiert.
<b>14</b>	<b>Stadt Bisingen</b> Schreiben vom: 12.04.2017	
	Die Gemeinde Bisingen hat keine Bedenken/ Anregungen bezogen auf das o.g. Verfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
<b>15</b>	<b>Stadt Dormettingen</b> Schreiben vom: 13.04.2017	
	Die Belange der Gemeinde Dormettingen sind durch den Bebauungsplan voraussichtlich nicht berührt. Anregungen oder Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme
<b>16</b>	<b>Stadt Geislingen</b> Schreiben vom: 10.04.2017	
	Der oben genannte Bebauungsplan in Balingen berührt unsere Aufgabenbereiche nicht. Wir haben daher keine Bedenken bzgl. der Aufstellung.	Kenntnisnahme
<b>17</b>	<b>ABA Ausbildungs- und Berufsförderstätte Albstadt e.V.</b> Schreiben vom: 06.04.2017	
	<p>Ich nehme Bezug auf die Forderungen der Stadt Balingen betreffend der Erschließungsgebühr für oben genanntes Grundstück.</p> <p>Die Stadt Balingen fordert zugunsten des Neubaugebietes Urteilen eine Erschließungsgebühr von bis zu 72.000 €. Mit Entsetzen nahmen wir die Höhe der geforderten Gebühren zur Kenntnis. Äußerst irritiert waren wir zudem über die doch sehr späte Information der besagten Gebührenhöhe – schließlich fand ein erstes Informationsgespräch über den Anlass als solchen bereits im Januar 2016 statt.</p> <p>Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass wir jedoch keinerlei Mehrwert bezüglich des Grundstückes zu verzeichnen hätten, sofern das Unternehmen „Buster“ weiterhin von seinem Überfahrtsrecht Gebrauch machen kann.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen drei Möglichkeiten, eine</p>	<p>In Bezug auf das Schreiben vom 06.04.2017 wurde der Sachverhalt erneut beraten. Mit der ABA fand ein Gesprächs- und Beratungstermin statt.</p> <p>Erschließungsbeiträge, die durch den aktuellen Bebauungsplan 'Urteilen Teil 1' ausgelöst werden, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan 'Urteilen Teil 1' regelt die innerörtliche Erschließung des Baugebiets sowie den Anschluss an das vorhandene Straßennetz. Durch die erstmalige Erschließung des neuen Baugebiets werden Erschließungsbeiträge fällig.</p> <p>Die Stadt Balingen hat die Fläche für das Leitungsrecht bereits käuflich erworben. Das Leitungsrecht dient der Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in den angrenzenden Talgraben. Eine Wasserrechtliche Er-</p>

	<p>Einigung zu erzielen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Eine Reduzierung der finanziellen Belastung unseres gemeinnützigen Vereins über             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Eine Herabregulierung der Erschließungsgebühren.</li> <li>b) Eine höhere Entschädigung für das von Ihnen gewünschte Wasserüberleitungsrecht.</li> <li>c) Eine höhere Entschädigung für das Teilgrundstück, welches Sie als künftige Parkplätze bei uns erwerben möchten.</li> <li>d) Eine Kombination aus obigen Punkten.</li> </ol> </li> <li>2) Erfolgreiche Bemühungen von Seiten der Stadt bzgl. eines Standortwechsels des Unternehmens „Buster“, sodass für unsere Seite zumindest ein Wertgewinn des vom Überfahrtsrecht betroffenen Grundstückes entsteht.</li> <li>3) Sollte keine der genannten Möglichkeiten bestehen, wäre unter den momentanen Bedingungen eine Veräußerung des Grundstückes unsererseits, bzw. eine kostenfreie Überlassung an Dritte, mit weniger Aufwand und Kosten verbunden, als auf Ihr aktuelles Angebot einzugehen.</li> <li>4) Darum könnte dann eine Zustimmung zum Wasserüberleitungsrecht und Verkauf eines Teilstücks zum Zwecke von Parkplätzen wiederum erst nach Rücksprache mit einem potentiellen künftigen Eigentümer erfolgen.</li> </ol> <p>Ich möchte nicht verschweigen, dass wir auch eine Kontaktaufnahme mit dem Unternehmen „Buster“ erwägen, mit dem Ziel, im Gegenzug zu einer günstigen Überlassung eines Teilgrundstückes, eine andere Regelung des Überfahrtsrechts zu erzielen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Armin Bachmeyer Geschäftsführer</p>	<p>laubnis wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Kovacic und der unteren Wasser-behörde erarbeitet.</p> <p>Zusätzlich wurde die Überfahrt zur Fa. Buster, die momentan über das Grundstück der Fa. ABA führt, durch die Stadt Balingen angekauft. Damit verringert sich die Grundstücksfläche der Fa. ABA was sich auf die Erschließungsbeiträge auswirkt.</p> <p>Künftig ist zudem auf der Grundlage des Bebauungsplans eine zusätzliche Bebauung auf dem Firmengrundstück ABA möglich.</p>
--	---	---

<p><b>18</b></p>	<p><b>Firma Buster</b> Schreiben vom: 06.12.2017</p>	
	<p>Widerspruch gegen das Baugebiet Urteilen.</p> <p>Die Stadt Balingen plant zwischen der Talstr., Geislinger Str. und dem Talgraben ein neues Baugebiet „Urteilen“ zu erschließen.</p> <p>Mittlerweile wurde die Fa. Stumpp mit ersten Bauarbeiten hierfür beauftragt.</p> <p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks Geislinger Str. 99/1 in Balingen und sind als solche – wie in der Vergangenheit schon mehrfach mit Mitarbeitern Ihres Amtes (Herrn Schunke, Herrn Wagner und Herrn Rühling) besprochen – gegen die Ausweisung eines neuen Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle.</p> <p>Wir weisen nochmals darauf hin, dass zwischen einem Wohngebiet und unserer IED-Anlage ein gesetzlicher Mindestabstand von 700 m Luftlinie einzuhalten ist.</p> <p>Wir erheben hiermit nochmals Widerspruch gegen die Ausweisung des Wohngebietes sowie gegen alle weiteren zugehörigen Rechtsakte.</p>	<p>Der Bebauungsplan Urteilen entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan von 2001 (Aufstellung Ende der 1990er Jahre), wo das gesamte Areal zum überwiegenden Teil als geplante Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Mischgebiet dargestellt ist.</p> <p>Die erstmalige Ansiedlung eines immissionsschutzrechtlichen Betriebes, als Nachfolgenutzung der früheren Betonfertigungsanlage der Fa. Bossert, erfolgte im Jahr 2001 nach Satzungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der VG Balingen/Geislingen. Die Genehmigung durch das zuständige Landratsamt datiert vom 11.05.2001 für die damalige Fa. Siron aus Geislingen. Diese Firma wurde im Jahr 2002 durch die Fa. F.K.M. Buster übernommen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung lag somit sowohl der Flächennutzungsplan vor, als auch war bekannt, dass es sich bei dem unmittelbar nördlich entlang der Straße Steinenbühl befindlichen Bereiches um ein faktisches Wohngebiet handelt. Das Betriebsgebäude befindet sich bereits heute ledig-</p>

lich 50 m zum nächstgelegenen Wohngebäude innerhalb des faktischen Wohngebietes entlang der Straße Steinenbühl, wobei sich das Gebäude, einschließlich des Betriebshofes zu dieser Bestandsbebauung orientiert. Das neu geplante Baugebiet befindet sich an der sog. Rückfront des Betriebsgebäudes. Die relevanten Fenster und Toröffnungen werden gegenüber diesem Gebiet durch das Gebäude selbst abgeschirmt. Es ist somit nicht von einer größeren „Betroffenheit“ der Neubebauung gegenüber der Bestandsbebauung auszugehen.

Im Zuge der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung von 2001 wurde die Verträglichkeit des Betriebes mit den angrenzenden Wohnbebauungen geprüft. Zum Zeitpunkt der Ansiedlung der Fa. F.K.M. Buster im Jahr 2002 musste der Sachverhalt somit dem Betrieb bekannt gewesen sein.

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden von der Stadt Balingen zwei Fachgutachten hinsichtlich der zu prüfenden Verträglichkeit des Betriebes der Fa. F.K.M. Buster mit der geplanten Wohnbebauung beauftragt. Hierbei handelt es sich zum einen um ein Geruchsgutachten des Ingenieurbüros Müller-BBM aus Karlsruhe zur Ermittlung der möglichen Geruchsbeeinträchtigungen, zum anderen um ein Schalltechnisches Gutachten des Büros ISIS aus Riedlingen.

Das Ingenieurbüro Müller-BBM hat im Rahmen seines Gutachtens ermittelt, dass bezüglich der Geruchsbelastung die Geruchsstundenhäufigkeit durch die Emissionen des Betriebes Buster an den nächstgelegenen Beurteilungspunkten als irrelevant im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) anzugeben sind. Im Bereich des geplanten Wohngebietes werden die Geruchsstundenhäufigkeiten mit 0 angegeben. Dies bedeutet unter Berücksichtigung der Rundungsregel eine rechnerische Belastung von weniger als 0,5% der Jahresstunden. Eine Überschreitung des Beurteilungswertes der GIRL ist nicht anzunehmen. Auf Grundlage des durchgeführten Ortstermins und der Sichtung und Prüfung der vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergeben sich keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und am nördlichen Gebietsrand als Urbanes Gebiet.

Es wird auf das vorliegende Gutachten von Fa. Müller BBM GmbH (Anlage zum Bebauungsplan) verwiesen.

Bezogen auf Lärmimmissionen ist der Tagbetrieb unproblematisch. Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS vom November 2019 werden Beurteilungspegel von im Maximum 49,3 dB(A) erreicht. Der Immissionsrichtwert für das Urbane Gebiet von 63 dB(A) wird danach ganz deutlich unterschritten.

		<p>Für den Zeitbereich nachts wurde ermittelt, dass durch den Betrieb der bestehenden Rückkühlanlage der Fa. Buster es ohne Lärmschutzmaßnahmen zu Richtwertüberschreitungen im nordwestlichen Teilen des Plangebietes kommen kann (Verweis Lärmgutachten November 2019). Daraufhin wurde die Planung geändert und das Baufenster entsprechend zurückgenommen und angepasst. Die Fortschreibung des Lärmgutachtens vom März 2020 kommt zum Ergebnis, dass ein maximaler Beurteilungspegel von 45 dB(A) erreicht wird. Der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts, wird danach eingehalten.</p> <p>Auf die Ausführungen unter LfdNr. 1 wird verwiesen</p> <p>Gleichwohl ist die Stadt Balingen gemeinsam mit der Fa. F.K.M. Buster bestrebt, die Firma in ein für den Betrieb geeignetes Industriegebiet nach § 9 BauNVO umzusiedeln. Um der Firma Buster hier eine langfristige Perspektive und eine Expansion zu ermöglichen ist nur die Ansiedlung innerhalb eines Industriegebietes sinnvoll, da nur dieser Gebietstyp kraft Gesetz für die Ansiedlung von Betrieben nach der IED allgemein geeignet ist. Die Stadt Balingen prüft aktuell mögliche Flächenoptionen zur Ausweisung eines entsprechenden Industriegebietes.</p>
--	--	---

<p><b>19</b></p>	<p><b>Familien Zagermann, Straub, Schlieb und Podlech Geislinger Str. 75/1; 75/2; 77</b> Schreiben vom: 07.03.2020</p>	
	<p><b>Punkt 1: Deutliche Erhöhung der Anzahl der Wohnblocks</b></p> <p>Aus ursprünglich 9 Wohnblocks, davon 5 in unserem nächstem Wohnumfeld, sollen – wie man in Anlage 6 sehen kann – nun 13(!) Wohnblocks werden. Davon sollen 7 auf engstem Raum gebaut werden. Hierfür soll kurzerhand die Art der baulichen Nutzung dieser Flächen des Bebauungsplans vom 13.02.2017 von der Einstufung „WA“ (allgemeines Wohngebiet) und „MI“ (Mischgebiet) im jetzt geänderten Bebauungsplan vom 18.02.2020 in „MU“ (urbanes Gebiet) umgewidmet werden!</p> <p>Dies ermöglicht den Bauträgern eine höhere bauliche Dichte und eine andere Nutzungsmischung der Gebäude, als im ursprünglichen Bebauungsplan von 2017.</p> <p>Durch die deutlich erhöhte Anzahl geplanter Wohneinheiten – siehe Anlage 7, Städtebauliches Konzept der Wohnbau Balingen – mit rund 100(!) Wohneinheiten in diesen 7 verdichteten Blocks wird sich zudem ein nicht absehbares Parkplatzproblem ergeben (siehe Einwendungen Punkt 3).</p> <p>Außerdem widerspricht diese Art der Bebauung unseres Erachtens in hohem Maße der bestehenden Bebauung (siehe auch Einwendungen Punkt 2) mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern im näheren Umfeld.</p>	<p>Den Anregungen wurde mit der vorliegenden Planung teilweise entsprochen. Für das Gebiet Urteilen – Teil 1 wurde aufgrund einer geänderten städtebaulichen Zielsetzung ein neuer Bebauungsplanentwurf und örtliche Bauvorschriften erstellt, die nun öffentlich ausgelegt werden sollen.</p> <p>Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung von bis zu 5 Geschossen auf maximal 3 Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss, wurde die bauliche Dichte angepasst und die Zahl der entstehenden Wohnungen reduziert. Zudem wurden die Vorgaben zu Stellplätzen angepasst.</p> <p>Im Urbanen Gebiet ist eine 3- geschossige Bebauung mit möglichem Staffeldach vorgesehen. Es wird somit eine städtebaulich verträgliche Raumkante entlang der Geislinger Straße geschaffen. Der Quartiersplatz, welcher den Auftakt von der Geislinger Straße herkommend ins neue Quartier darstellt wird städtebaulich räumlich gefasst. Richtung Allgemeinem Wohngebiet staffelt sich das Baugebiet vom dichteren Urbanen Quartier der Geislinger Straße sowie des geplanten Quartiersplatzes von seiner Höhenentwicklung Richtung Westen ab. Entlang der</p>

Wir befürchten in diesem Zusammenhang auch eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung am Tag und in der Nacht.

### **Einwendungen Punkt 2: Geschosshöhen der Wohnblocks**

Aus den bis dato im Bebauungsplan geltenden Höhen einer maximal 3-geschossigen Bauweise sollen nun durch die Änderung des Bebauungsplans 4- und sogar 5-geschossige(!) Wohnblocks gebaut werden dürfen.

Die zugelassenen Firsthöhen dieser 4-/5-geschossigen Häuser werden damit die Wohnbebauung im näheren Umfeld, also auch unsere Häuser um ein Vielfaches überragen!

Unseres Erachtens trägt dies nicht zu einem städtebaulich ansprechenden Wohnumfeld bei und macht im Gegenteil aus dem bisher ruhigen und beschaulichen Randgebiet des Balingen Stadtgebietes ein beengtes und wenig ansprechendes Gebiet mit Ballungscharakter.

### **Einwendungen Punkt 3: Parkplatzsituation / Tiefgaragen**

Bereits bei unserem Gespräch im Oktober 2014 äußerten wir Anwohner unsere Befürchtung, dass mit den damals geplanten und bis dato im Bebauungsplan ausgewiesenen fünf Wohnblocks auf engstem Raum (respektive 9 insgesamt) die Parksituation in der Geislinger Straße beziehungsweise den neun Straßen erheblich verschärft werden wird.

Nun werden es 13(!) Wohnblocks und heute kann man in der Zeitung lesen (Zitat ZAK vom 7.3.2020)

*„Um möglichst sparsam bauen zu können, wird bei der fünfgeschossigen Bebauung auf eine Tiefgarage verzichtet. Die oberirdischen Stellplätze werden auf einen pro Wohneinheit festgesetzt. Außerdem stünden an den Straßenseiten weitere Parkflächen zur Verfügung, heißt es.“ (Zitat Ende)*

Es sollen laut neuem Bebauungsplan drei(!) 5-geschossige Wohnblocks mit insgesamt 50(!) Wohneinheiten gebaut werden.

Das bedeutet laut den Vorgaben der LBO also 50 oberirdische Stellplätze nur für diese 3 Wohnblocks!! Auf dem Plan der Wohnbau Balingen (Anlage 7) sind hierfür nur 23(!) Stellplätze eingezeichnet.

Wo sollen die noch fehlenden 27 Stellplätze entstehen?

Wir bitten Sie um Information zu diesem Punkt.

Die im Zeitungs-Zitat genannten „weiteren Parkflächen an den Straßenseiten“ kann man an einer Hand abzählen, wenn man sich das Baugebiet vor Ort live anschaut. Denn die neuen Straßen sind so eng bzw. schmal angelegt worden, dass man nur auf den bereits angelegten Parkfeldern parken kann, ein weiteres Parken „entlang der Straße“ ist im Grunde unmöglich. Darüber hinaus ist es heutzutage gang und gäbe, dass in den meisten Familien nicht nur ein, sondern meist zwei PKW genutzt werden – auch im sozialen Wohnungsbau. Das bedeutet für die 100 Wohneinheiten, die allein die Wohnbau Balingen erstellen möchte, dass vermutlich nicht 100, sondern 150-170 Kraftfahrzeuge auf engstem Raum geparkt werden müssen. Wo sollen diese Fahrzeuge hin?

Talstraße wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung einer Nachverdichtung eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Es soll hier zusammen mit den nördlich anschließenden Neubebauungen ein städtebaulich einheitliches Quartier mit klaren Raumkanten zur Talstraße entstehen, welches sich nach Norden hin zum Landschaftsraum Talgraben hin abstuft.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird wieder ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Die Parkierung soll dabei überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Geplant ist ein Stellplatz je Wohnung innerhalb der Tiefgaragen. Die restlichen 0,5 Stellplätze sollen oberirdisch untergebracht werden. Oberirdisches Parken kann im Bereich der Pflanzgebote 2 (Pfg 2) durch ein in der Regel 6 m breiten Abstand zur Verkehrsfläche ermöglicht werden. Auf bis zu 50 Prozent der Länge des Pflanzgebotes können dadurch oberirdische Stellplätze angeboten werden.

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der unzumutbaren Parkplatzsituation über weite Teile des Neubaugebiets Urteilen hinaus, chaotisch auf öffentlichen sowie privaten Grundstücken geparkt werden wird, was zum Unmut der Bewohner des Neubaugebiets sowie der angrenzenden Stadtgebiete führen wird. Dies ist der Nachbarschaftlichkeit äußerst unzutraglich und bietet die Gefahr, dass der Verkehr größerer Fahrzeuge (Busse, Rettungsfahrzeuge, LKW) noch mehr behindert wird. Als es ohnehin schon der Fall ist. Des Weiteren macht dieser Zustand das gesamte Gebiet sehr unattraktiv für Gewerbe, die zusätzlich zu den Bewohnern weitere Parkplätze benötigen.

Würde das Vorhaben wie momentan geplant ausgeführt werden, würde die beschriebene Situation nicht nur bei den neuen Bewohnern von Urteilen, sondern auch in den umliegenden Gebieten zu Unzufriedenheit und Unfrieden führen.

Weitere Tiefgaragen bzw. eine ausreichende Anzahl ausgewiesener Parkplätze halten wir daher für unumgänglich.

Balingen, 24.09.2020

S. Stengel