

ANLAGE 1 zur Vorlage - Behandlung der Stellungnahmen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.06.2020 bis 17.07.2020

Lfd. Nr.	Anregungen	Behandlung der Stellungnahmen
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 16.07.2020	
01/1	Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenfelder Straße / Hopfstraße – 1. Änderung“. Im Plangebiet wurde im bisherigen einfachen Bebauungsplan als Art der Nutzung westlich ein allgemeines Wohngebiet und östlich ein Mischgebiet festgesetzt. Die Art der Nutzung soll gemäß der Beschlussvorlage nicht von der Änderung betroffen sein. Mit der Änderung sollen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden und insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, Bebaubarkeit und Begrünung geregelt werden. Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Einzelhandels derzeit keine Bedenken. Um Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde im weiteren Verfahren wird gebeten.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Die höhere Raumordnungsbehörde wird am weiteren Verfahren beteiligt.
01/2	Belange des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung) Es kann zum derzeitigen Planungsstand noch keine Stellungnahme abgegeben werden. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Die zuständige Behörde wird am weiteren Verfahren beteiligt.
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 06.07.2020	
	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.	Kenntnisnahme
02/1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Kenntnisnahme
02/2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des	

	Sachstandes	
	Keine	Kenntnisnahme
02/3	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik 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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arientenkalk-Formation (Unterjura).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Berücksichtigung Die Anmerkungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

03	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 09.07.2020	
	<p>Mit der o. g. Bebauungsplanänderung werden weitere planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke getroffen.</p> <p>Das Gebiet befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns. Im Mischgebiet sind gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013 ebenso wie entsprechend des Balingener Einzelhandelskonzepts grundsätzlich Regelungen zu treffen, die eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentralrelevanten Sortimenten verhindern (Plansatz 2.4.3.2. Z. (8) Regionalplan).</p> <p>Weitere regionalplanerische Belange werden nicht berührt.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Berücksichtigung Die Bestimmungen aus der Balingener Einzelhandelskonzeption werden berücksichtigt. Im Mischgebiet werden nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
04	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 20.07.2020	
04/1	Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpartner: Frau Vötsch, Tel.: 92-1735): Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
04/2	Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772) Unsere Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
04/3	Natur- und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342) Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch, in dem eine Umweltprüfung und ein Flächenausgleich nicht erforderlich sind. Im überplanten Bereich liegen keine rechtskräftig ausgewiesenen Biotop- oder sonstigen Schutzgebiete. Mit der aktuellen Planung sollen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes „Rosenfelder Straße/Hopfstraße“ konkretisiert werden, u.a. durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Ausweisung von Abstand- und Freiflächen zur Rosenfelder Straße. Bisher ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, ob und inwiefern Belange des Naturschutzes oder Artenschutzes betroffen sein könnten. Sollten Rodungsmaßnahmen oder der Abriss von Gebäuden vorgesehen sein, so sind die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwingend zu beachten. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über die ggf. erforderlichen Maßnahmen wird in diesem Fall empfohlen. Die geplante Festsetzung von Pflanzgeboten und die ökologische Aufwertung des Straßenbildes wird ausdrücklich begrüßt. Wir regen u.a. vor dem Hintergrund des starken Insektenrückganges dazu an, eine Pflanzung mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten vorzu-	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden entspr. in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird entspr. in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird unter Ziffer 7. der Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprochen.</p>

	<p>nehmen und die Flächen naturnah zu gestalten.</p> <p>Die Beleuchtung sollte so insektenverträglich wie möglich gestaltet werden.</p> <p>Hinweise hierzu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedarf kritisch hinterfragen! Grundsatz: Licht nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich; nur in dem Zeitraum, in dem es wirklich benötigt wird; wenn möglich Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder einsetzen. - Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs (keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) mit neutralem oder warmweißem Licht mit geringem Blauanteil (max. 3000 Kelvin). - Ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung ist für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant. Diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden. - Beleuchtung von oben, möglichst ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (Streulicht!) und ohne horizontale Abstrahlung; abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden. - Bei Anstrahlungen von Objekten Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt. - Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe. - Oberflächentemperatur unter 60 °C. - Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel). 	<p>Die Hinweise werden entspr. in den Bebauungsplan übernommen.</p>
05	Netze BW GmbH, externe Planungsverfahren Schreiben vom 05.06.2020	
	<p>im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Die Netze BW GmbH, externe Planungsverfahren, wird nicht mehr am Verfahren beteiligt.</p>
	Netze BW GmbH, Netzplanung Süd Schreiben vom 14.07.2020	
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
06	Telekom Schreiben vom 15.06.2020	
	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren. Ein Lageplan ist beigelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplanung beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>

10	Amt für öffentliche Ordnung – Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 09.07.02020	
	<p>Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Reutlingen bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde keine Bedenken.</p> <p>Durch die Festlegung von Baugrenzen haben künftig Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Rosenfelder Straße einzuhalten. In der nahen Hopfstraße befindet sich eine Kindertagesstätte. Zu dieser gehen vermutlich Kinder entlang der Rosenfelder Straße. Würden bspw. Werbetafeln so aufgestellt werden, dass diese „nahtlos“ an den Gehweg angrenzen, so bestünde die Gefahr, dass die Aufmerksamkeit der fahrenden Verkehrsteilnehmer mehr auf den Werbetafeln als auf den auf dem Gehweg gehenden Kindern liegt, auch wenn nur die Rückansicht der Werbetafeln für den in Richtung Albrechtstraße fahrenden Verkehr wirksam wäre. Allein die Größe der Werbeträger würde möglicherweise das Augenmerk von der Verkehrssituation ablenken. Aus diesem Grund erachten wir die Festlegung entsprechender Baugrenzen als sinnvoll und befürworten diese.</p> <p>Hinsichtlich der Sichtbeziehungen bezüglich des vom Parkplatz ausfahrenden Verkehrs bestehen unseres Erachtens keine Einschränkungen, da die Ausfahrt zur Vogt-Ehinger-Straße hin erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Die Festlegung von Baugrenzen dient unter anderem der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der Verkehrssicherheit. Die Rosenfelder Straße hat durch ihre Nutzungsdensität und –vielfalt sowie durch ihre generelle Funktion als Sammelstraße sowie als Fuß- und Radwegeverbindung eine besondere städtebauliche und verkehrliche Bedeutung. Mithilfe des Bebauungsplanes sollen Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer vermieden und Fußgänger geschützt werden. Die Planung dient gleichzeitig der Aufwertung des Quartiers entlang der Rosenfelder Straße. Ebenfalls soll mithilfe der Regelungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Der Mindestabstand deckt sich mit dem vorhandenen Gebäudebestand und erhält dauerhaft das bestehende Lichtraumprofil entlang dieser wichtigen Sammelstraße.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
11	Stadtkämmerei -Abgabenwesen Schreiben vom 16.07.2020	
	<p>Falls auch die zulässige Geschossigkeit festgesetzt werden soll, wird darum gebeten, sofern kein Bedarf besteht, nicht mehr Vollgeschosse festzusetzen, als bisher (seit 2002) zulässig waren, um die Anlieger nicht mit weiteren Anschlussbeiträgen zu belasten.</p> <p>Die Festsetzung eines straßenbegleitenden Grünstreifens hätte keine beitragsrechtlichen Konsequenzen. Würde stattdessen die zum Straßengrundstück gehörende „Vorgartenfläche“ vor den Flurstücken 3297 und 3297/2 diesen Grundstücken als bebaubare Fläche zugeschlagen, wären die Zugangsflächen zu Anschlussbeiträgen zu veranlagern.</p>	<p>Die zulässige Geschossigkeit wird im Bebauungsplan festgelegt und ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Kenntnisnahme Die zum Straßengrundstück gehörende Fläche wird als Vorgartenfläche ausgewiesen.</p>

Balingen, den 05.10.2021

S. Stengel