Balingen
Große Kreisstadt

ANLAGE 1 zur Vorlage 2022/079 - Behandlung der Stellungnahmen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.02.2021 bis 10.03.2021

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	**Regierungspräsidium Tübingen** Schreiben vom 09.03.2021	
01/1	**Belange der Raumordnung / Bauleitplanung** <u>Raumordnung – Einzelhandel</u> Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“. Im Plangebiet soll durch den Bebauungsplan die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Darüber hinaus soll der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Balinger Einzelhandelskonzeption weiterhin ausgeschlossen werden. Der Standort befindet sich in keiner städtebaulich integrierten Lage. Sofern in den textlichen Festsetzungen sichergestellt wird, dass keine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb entstehen kann, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Zur Sicherung der Vereinbarkeit mit der Balinger Einzelhandelskonzeption, zur Verbesserung der Nahversorgung und zum Ausschluss von Agglomerationen wird ein vorhabensbezogener Bebauungsplan erstellt. Als zulässige Art der baulichen Nutzung wurde ein Positivkatalog erstellt. Im Erdgeschoss ist ein nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis 799 m² zulässig. Aufgrund der Verkaufsfläche von unter 800 m² handelt es sich bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt um einen nicht-großflächigen Einzelhandel. Raumordnerische Auswirkungen bestehen demnach nicht. Im 1. und 2. Obergeschoss sind 13 Wohnungen sowie Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend § 6 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinanderliegend ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, so dass eine Agglomeration in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden kann. Die Vorgaben der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen in der aktuellen Fassung lassen generell eine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2 Z (8) nicht zu. Ein Pflanzenhändler ist in ca. 300 m und eine Backgastronomie mit Schwerpunkt auf Gastronomie in ca. 70 m Entfernung (Luftlinie) vorhanden. Aufgrund der Entfernung und räumlichen Trennung durch die Bundesstraße B 27 und die Steinachstraße ist anzunehmen, dass kein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht.

01/2	**Belange des Straßenwesens** Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. <u>Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen</u> Zum Entwurf: Das Plangebiet befindet sind an der L 365 - Wilhelm-Kraut-Straße, in Baulast der Stadt Balingen. Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass im Interesse der Verkehrssicherheit die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 StrG einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.	Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Nachdem die Bestandsbebauung in der südlichen Vorstadt keinen durchgängigen Schutzstreifen zur Wilhelm-Kraut-Straße enthält und im Umfeld des Plangebietes keine Ausbauabsichten bestehen, soll im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie mit Blick auf eine definiere Raumkante zur Wilhelm-Kraut-Straße teilweise der Abstand von 10 m unterschritten werden.
	Es wird empfohlen hinsichtlich der Zufahrt zum Plangebiet über die Landesstraße die Verkehrsbehörde im weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Verkehrsbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.
	Das Plangebiet tangiert die straßenrechtlichen Belange der B 27. Dieser Streckenabschnitt befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Balingen und ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu bewerten.	Die vorliegende Planung liegt außerhalb des Anbauverbots zur Bundesstraße B 27.
	Werbeanlagen Die Stadt Balingen wird gebeten, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Werbung entlang der B 27 und an den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. auszuschließen. Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.	Berücksichtigung Alle Anregungen zu Werbeanlagen werden berücksichtigt.
	Lärmschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der B 27, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene B 27 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung/der Landkreis Zollernalbkreis deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.	Der Anregung wurde entsprochen und eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ vom 13.12.2021 des Planungsbüros Sieber Consult GmbH mit der Bericht-Nr. 21-123/1), die auch den Verkehrslärm Bundesstraße B 27 und Wilhelm-Kraut-Straße (Landesstraße) untersucht hat. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Tag- und Nacht-

		zeitraum teilweise überschritten werden. Der Lärmkonflikt kann im vorliegenden Fall durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden. Es gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer A-7 des Textteils).

02	**Regierungspräsidium Freiburg** **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** Schreiben vom 08.03.2021	
	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	**Hinweise, Anregungen oder Bedenken** <u>Geotechnik</u> 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 Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die Stellungnahme wird im Textteil unter Hinweise aufgeführt. Ein Bodengrundgutachten wurde bereits von Bauherrenseite erstellt und ist Bestandteil des Baugesuches.

	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	<u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Kenntnisnahme
	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
	<u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren 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.	Kenntnisnahme

03	**Regionalverband Neckar-Alb** Schreiben vom 09.03.2021	
	Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt. Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-discounters soll unter 800 m² betragen und bleibt damit unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit.	
	Der Standort befindet sich nicht in städtebaulich integrierter Lage. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es bisher keinen Einzelhandel, Wir weisen darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen sicherzustellen ist, dass auch in Zukunft keine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb entstehen kann. Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll deshalb im Sinne der Balinger Einzelhandelskonzeption weiterhin ausgeschlossen werden.	Eine Agglomeration wird durch die Einzelhandelskonzeption ausgeschlossen. Der Anteil von Nicht-Lebensmittel-Sortimenten an der Verkaufsfläche darf 10 % nicht überschreiten. Darüber hinaus bleibt der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme 01/1 verwiesen.
	Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
	Der Regionalverband begrüßt die mehrgeschossige Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche. Wir regen die Nutzung erneuerbarer Energien an.	Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für eine innerörtliche Bebauung sowie Infrastrukturmaßnahmen der brachliegenden Fläche geschaffen. Die Planung trägt dazu bei,

		dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann. Die Nutzung von erneuerbaren Energien regelt das Klimaschutzgesetz (KEA-BW) und die Photovoltaikverordnung. Die Planung sieht die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Hauptgebäude in Kombination mit einer Dachbegründung vor.
	Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt.

04	**Landratsamt Zollernalbkreis** Schreiben vom 12.03.2021	
04/1	**Vermessung/Flurneuordnung:** Keine Bedenken	Kenntnisnahme
04/2	**Brandschutz**: Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden. <u>Nebenbestimmungen:</u> 1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 3. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen. 4. Es ist eine Löschwasserversorgung von	Die Hinweise zum Brandschutz werden an den Bauherrn weitergeleitet und werden im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

	mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Lösch-wasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde. 5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.	
04/3	**Wasser- und Bodenschutz:** **Altlasten** Die Flurstücke 1462, 1459/1 und 1459 sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen. Die Fläche **„AS Zimmerei und Treppenbau Steinle“** mit der Flächennummer 3440 wurde aufgrund vorangegangener Nutzung mit altlastenrelevanten Stoffen mit dem Handlungsbedarf „**B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“** bewertet. Die Bebauung des Geländes bedeutet eine Änderung der Exposition. Somit ist die Fläche neu zu bewerten. Hierfür ist ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros erforderlich.	Eine Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten wurden vom Büro GeoTerton erstellt (23.04.2021). Im Rahmen der Bauausführung soll das Areal auf entsorgungsrelevante Stoffe hin untersucht werden. Bei Bedarf wird ein Entsorgungskonzept erstellt und mit der unteren Abfallbehörde abgestimmt. Die Ausführungen sind unter nachrichtliche Übernahmen im Textteil aufgeführt.
	Bodenschutz (vorsorgender) Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es ist zu beachten, dass bei einer zukünftigen Bauplanung frühzeitig Verwertungswege für den Ober- und Unterboden im Erweiterungsgebiet geklärt werden. Sofern der anstehende Boden die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt, kann die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen oder in Form von Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen.	Die Stellungnahme wird im Textteil unter Hinweise aufgeführt.
	Niederschlagswasserbeseitigung Den Unterlagen sind keine abschließenden Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung beigefügt. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung umzusetzen; hierauf ist in der weiteren Planung hinzuwirken. Eine Überprüfung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann, wird empfohlen. Sollte ein Anschluss an den Mischwasserkanal angestrebt werden, so bedarf es einen fachlichen Nachweis, dass eine dezentrale Beseitigung nicht zu erreichen ist.	Die Anregung wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil unter Nr. 9.2 wird verwiesen.
	In den Bebauungsplan sind aufzunehmen: 1. PKW-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. 2. Sonstige Verkehrsflächen (LKW-Stellplätze und –Zufahrten, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden / unbekannten Stoffen umgegangen wird) sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend ent-	Berücksichtigung; siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1 Berücksichtigung; siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2

	sprechend den einschlägigen Vorschriften an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Eine Abgrenzung gegenüber benachbarten Flächen ist durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle zu realisieren.	
	Sonstige Hinweise: – Die Dachbegrünung wird begrüßt. – Als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt 800m² Verkaufsfläche und darüber 14 Wohnungen“ ist die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei. – Es wird auf folgende Standartwerke als Planungshilfe verwiesen: Arbeitsblatt DWA-A 138 (Stand 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie – Arbeitsblatt DWA-A117 (Stand 2013) „Bemessung von Rückhalteräumen“	 Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Anregungen werden im Textteil den Hinweisen beigefügt.
04/4	**Natur- und Denkmalschutz:** Im überplanten Bereich soll der Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ qualifiziert überplant werden, mit dem Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter sowie mit Gewerbeeinheiten und Wohnungen zu schaffen.	Kenntnisnahme
	Von einem Umweltbericht und einer formellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird abgesehen, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.	Kenntnisnahme
	Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Planung ist damit nicht aus dem FNP entwickelt.	Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für den Bereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan in dem Bereich zu einer Sonderbaufläche (S) angepasst und berichtigt werden.
	Aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint diese Umplanung, abgesehen von der Inanspruchnahme von Flächen, auf denen vor allem zur Wilhelm-Kraut-Straße hin erhaltenswerte Gehölze vorhanden sind, relativ unkritisch zu sein. Diese, mit Gehölzen bestandenen Areale, sollten soweit möglich erhalten werden. Die innerörtliche Nachverdichtung wird auch unter Berücksichtigung der Flächenversiegelung aus landschaftsschutzrechtlicher Sicht befürwortet.	Kenntnisnahme Im Hinblick auf die Baumaßnahmen und die Erschließungssituation war ein Erhalt des Gehölzbestands (einschl. der Fichtengruppe an der Wilhelm-Kraut-Straße) nicht möglich. Der Bebauungsplan weist jedoch Festsetzungen zur Begrünung des Gebiets mittels Gehölz-Pflanzgeboten sowie Dachbegrünung aus.
	Schutzgebiete und Schutzgüter Schutzgebiete oder Biotope oder FFH-Mähwiesen sind von der Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme
	<u>Landschaftsbild</u> Durch die Bebauung kommt es zu einer Beeinträchtigung des inzwischen durch Gehölzgruppen geprägten lokalen Landschaftsbildes.Es wird angeregt, insbesondere die randlich liegenden Gehölzgruppen weitgehend zu erhalten und Parkierungsflächen intensiv zu durchgrünen. Dabei sollten Baumscheiben gut vor dem Überfahren gesichert werden und eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen.	Der Anregung wurde entsprochen. Zur Gestaltung des Quartiers setzt der Bebauungsplan verschiedene Pflanzgebote entlang den randlichen Bereichen sowie eine Durchgrünung der Parkierungsflächen mit standortgerechten Laubbäumen fest. Im Rahmen der Abwägung werden die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung in der erschlossenen Innerortslage stärker gewichtet als der Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur.

	Artenschutz Der UNB liegen bisher keine Erhebungen zu besonderen Artenvorkommen vor. Eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer SPA wurde durchgeführt. Fachlich ist diese SPA nicht zu beanstanden. Die Ergebnisse sind nachvollziehbar dargestellt.	Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und liegt vor (SaP, Stand 20.12.2020, Fritz & Gossmann Umweltplanung). Kenntnisnahme
	Die sich aus der SPA ergebenden Vermeidungsmaßnahmen müssen zwingend beachtet werden. Insbesondere für Fledermäuse bedeutet das Vorhaben einen gravierenden Eingriff in den Jagd- und Lebensraum. Eine unzulässige Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn sich durch die Verkleinerung von Jagdhabitaten, Unterbrechung von Flugrouten, Trennwirkung oder die Irritation durch akustische oder optische Effekte der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert. Die zu befürchtenden Irritationen durch akustische und optische Effekte während der Realisierung der geplanten Bebauung spielt insbesondere für ganz nahe Wochenstuben eine entscheidende Rolle. Gerade dazu gibt es hier Hinweise, da durch den beobachteten zielstrebigen Durchflug von Zwergfledermäusen Wochenstuben im unmittelbaren Umfeld der geplanten Bebauung sehr wahrscheinlich sind. Anlagengedingte Beleuchtung kann zu einer Störung der vorkommenden, jagenden Fledermäuse führen, so dass der Transferkorridor nicht mehr oder kaum noch von diesen genutzt werden kann. Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung für die Fledermäuse zu minimieren, soll diese auf das absolut notwendige Maß beschränkt und so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Zusätzlich müssen unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beschränkung der Beleuchtung im Außenbereich muss auf das allernötigste beschränkt werden. Ziel muss es sein, ausreichend große dunkle Bereiche zu belassen, die als Nahrungs- oder Jagdreale von Fledermäusen weiterhin genutzt werden können.	Berücksichtigung: In den Hinweisen des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen übernommen. Lt. vorliegender SaP konnten im direkten Eingriffsbereich keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Eine Tötung oder Schädigung von Fledermausindividuen im Zuge der Baumaßnahmen ist somit sehr unwahrscheinlich und kann bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (V 1) sicher ausgeschlossen werden. Der Eingriffsbereich ist als Nahrungsraum auch angesichts der Gesamtsituation im nahen Umfeld zum Planungsgebiet für Fledermäuse nicht von essenzieller Bedeutung. Eine Beschädigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungsstätten durch den Wegfall notwendiger Nahrungslebensräume findet nicht statt. Nächtlich überfliegende und jagende Fledermäuse werden durch einen Baubetrieb am Tage nicht wesentlich gestört bzw. dürften den Eingriffsbereich während der Durchführung der Baumaßnahmen ausweichend umfliegen. Anlagenbedingte Beleuchtung kann zu einer Störung der vorkommenden, jagenden Fledermäuse führen. Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung für die Fledermäuse zu minimieren, sollen diese auf das absolut notwendige Maß beschränkt und so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Zusätzlich sollen unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden (V 2). Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Population infolge der Bebauung kann bei entsprechender Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
	Hinweise Angeregt wird, auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sollten vermieden werden.	Berücksichtigung: Die Anregung bzgl. sog. „Schottergärten“ wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans für nicht überbaute Grundstücksflächen entspr. aufgenommen.
	Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht Wir haben folgende sonstige Bedenken und Hinweise zu dem Vorhaben:	Der Anregung wurde entsprochen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Schalltechnische Untersuchung

	Im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 1458, 1459, 1459/1 und 1462 soll der einfache Bebauungsplan „Innenstadt Balingen-Art der baulichen Nutzung“ qualifiziert überplant werden, mit dem Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche unter 800 m²), 4 Gewerbeeinheiten und 14 Wohnungen zu schaffen und die Erschließung zu regeln. Wir regen an, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein „Schalltechnisches Gutachten“ zu erstellen. In dem Gutachten ist der Nachweis darüber zu führen, dass die jeweils geltenden Immissionswerte für Lärm in der Nachbarschaft nach Fertigstellung des Vorhabens eingehalten werden. Mit dem Betrieb eines Verbrauchermarktes sind vor allem Lärmemissionen verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung zu prüfen, ob diese Lärmemissionen geeignet sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hervorzurufen. Bei der Beurteilung der von der Anlage ausgehenden Lärmemissionen ist die TA-Lärm anzuwenden. Danach liegt eine schädliche Umwelteinwirkung vor, sowie im angrenzenden Mischgebiet, am Rilkeweg an der Steinachstraße und an der Wilhelm-Kraut-Straße, folgende Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden: Mischgebiet (MI) Tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 60dB(A) Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) Als maßgebliche Immissionsorte sind die Gebäude Rilkeweg 2, 4, und 6; Steinachstaße 7 und Wilhelm-Kraut-Straße 76 und 88. Der Gutachter kann noch zusätzliche Immissionsorte in das Gutachten aufnehmen. Maßgebliche Emissionsquellen für die Schalleinwirkung des beantragten Lebensmitteldiscounters in der Nachbarschaft sind der Pkw-Parkplatz, die Warenanlieferung und –verladung, Lüftungsaggregate, Kühlaggregate ggf. Weitere. Die Lärmemission der Warenanlieferung und –verladung setzt sich aus dem Fahrgeräusch der An- und Abfahrt, der Verladetätigkeit wie z.B. dem Hantieren mit Hubwagen und Rollcontainern, sowie Geräuschen von Druckbremsen, Kühlfahrzeugen, Fahrzeuge der Müllabfuhr, Rangier- und Startvorgängen zusammen. Lärmemissionen die von Pkw-Parkplatz ausgehen, umfassen insbesondere die Zu- und Abfahrt, das Türenschlagen, die Motorstartvorgänge, sowie die Geräusche der Einkaufswagen. Nach den uns vorliegenden Erfahren sind diese Betriebsvorgänge nach Art und Umfang geeignet erhebliche Belästigungen oder Störungen an den angrenzenden Wohngebäuden hervorzurufen.	zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ vom 13.12.2021 des Planungsbüros Sieber Consult GmbH mit der Bericht-Nr. 21-123/1). Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine Beurteilung der jeweiligen Geräusch-Emittenten (hier Verkehrs- und Gewerbelärm) durchgeführt. Bei der Beurteilung der von der Anlage ausgehenden Lärmemissionen wurden die Immissionsrichtwerde der TA-Lärm eines Mischgebietes (MI) herangezogen (s. Seite 12, Nr. 4.2 der schalltechnischen Untersuchung). Die in der Stellungnahme aufgeführten Immissionsorte wurden bei der Auswertung berücksichtigt. Die in der Stellungnahme aufgeführten Emissionsquellen wurden bei der Auswertung betrachtet (s. Seite 18 ff. der schalltechnischen Untersuchung). Vom Vorhaben selbst wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen durch die Beschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferungszeiten gesichert werden. Dementsprechend werden Öffnungszeiten auf 07:00 bis 21:30 Uhr beschränkt. Die An- und Abfahrt sowie die Be- und Entladung von LKWs sind nur im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Der Bebauungsplan enthält in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 7 die dazugehörigen Festsetzungen. Im Ergebnis sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes auf 07:00 bis 21:30 Uhr zu beschränken. Die An- und Abfahrt sowie die Be- und Entladung von LKWs sind nur im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund des Gewerbelärmes, ausgehend durch den Lebensmitteldiscounters, an vier Fensteröffnungen der geplanten „Wohnung 1“ im Plangebiet erforderlich. Durch eine Lärmschutzmaßnahme (z.B. durch feststehende Fenster, verglaste Vorbauten, Laubengänge) ist sicherzustellen, dass im Konfliktbereich (Teilbereich der "Wohnung 1") keine maßgeblichen Einwirkorte (keine Fensteröffnung) im Sinne der TA Lärm entstehen. Des Weiteren wurden lärmschutztechnische Bestimmungen, welche die Öffnungszeiten sowie die Anlieferungszeiten beschränken in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Durch die vorgenannten Maßnahmen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Plangebietes gesichert werden. Die Festsetzungen sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Textteils unter Ziffer 7 aufgeführt.

04/5	**Abfallwirtschaft** Schreiben vom 15.03.2021	
	Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit – die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t 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. <u>Sonstige Hinweise:</u> Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner/Gewerbebetriebe 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.	Die Entleerung bzw. Bereitstellung der Gefäße soll über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen erfolgen.

05	**Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention** Schreiben vom: 05.03.2021	
	Die Volksbank Hohenzollern-Balingen hat eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Grauenstein gestellt. Neben dem Vorhaben in Weilstetten hat die Volksbank Hohenzollern-Balingen am Standort Wilhelm-Kraut-Straße die Genehmigung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem Nettomarkt beantragt. Hier sollen zudem vier Gewerbeeinheiten und 14 Wohnungen entstehen. Beide Vorhaben sollen „gemeinschaftlich im Paket“ realisiert werden und sind weitgehend identisch. Zum Bebauungsplan „Grauenstein“ liegt Ihnen die Stellungnahme der Kriminalprävention zum Bebauungsplan "Grauenstein - 1. Änderung" in Balingen-Weilstetten von Lothar Rieger vom 16.02.2020 vor. Da es sich um identische Bauvorhaben handelt, gilt diese Stellungnahme entsprechend für das BV Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße“. Für die geplanten Wohnungen wird empfohlen, bereits für die Ausschreibungen Wohnungsabschlusstüren mit der Widerstandsklasse RC2 (DIN EN 1627 – 1630) als Standard festzulegen. Das gleiche gilt für Fenster und Fenstertüren im Bereich von Balkonen oder für Fenster und Fenstertüren, die mit	Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergeleitet. Bebauungspläne enthalten in der Regel keine Festsetzungen und Grundsätze zur Kriminalprävention.

	einfachen Hilfsmitteln erreichbar sind. Wie schon im Schreiben von Koll. Lothar Rieger erwähnt, ist der Einbau von Sicherungstechnik dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Als besonderen Service bieten wir, nach Terminabsprache, kostenlose Bauplanberatungen für private und gewerbliche Objekte an. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Bauvorhabens. Die Stellungnahme vom 16.02.2021 habe ich Ihnen nochmals als Anlage beigefügt. <u>Stellungnahme vom 16.02.2021</u> **Allgemeine Hinweise** Bei der Planung von Wohngebieten und Wohngebäuden sollten sowohl Aspekte einer objektiven Gefährdung durch potentielle Straftäter, z.B. durch Wohnungseinbrecher, als auch des subjektiven Sicherheitsgefühls der Bevölkerung Berücksichtigung finden.	
	Nutzungsmischung Eine Nutzungsmischung von Wohnen- und Gewerbe sollte grundsätzlich in Erwägung gezogen werden, da reine Wohngebiete tagsüber die Gefahr einer reduzierten Sozialkontrolle durch eine zu geringe Anwesenheit von Bewohnern bergen und sich Tatgelegenheiten damit eher ergeben (z.B. für Wohnungseinbrüche oder Sachbeschädigungen).	Die Planung sieht die Errichtung eines nichtgroßflächigen Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m², 4 weitere Gewerbeeinheiten sowie 13 Wohnungen vor. Eine hohe Nutzungsdichte und –mischung findet statt. Von einer Sozialkontrolle kann aufgrund der Mischnutzung ausgegangen werden.
	Übersicht und gute Beleuchtung Eine gute Beleuchtung zu allen Tages- und Nachtzeiten fördert das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung und reduziert potentiellen Straftätern ihre Tatgelegenheiten. Dies gilt auch in Bezug auf Blickbeziehungen, Orientierung und Einsehbarkeit von öffentlichen sowie privaten Bereichen. Bei dem im Bebauungsplan aufgestellten Pflanzgeboten sollten vorgenannte Punkte Beachtung finden. Insbesondere bei der Auswahl, Pflanzung und Pflege (Rückschnitt) von Bäumen und Sträuchern sollte vermieden werden, dass durch zu geringe Abstände zu Beleuchtungseinrichtungen oder durch zu ausgedehnten Bewuchs die Ausleuchtung beeinträchtigt wird und eine Beschattung entsteht. Bei der Pflanzung und Pflege von Bäumen und Sträuchern sollte auch darauf geachtet werden, Sichteinschränkungen zu vermeiden. Außerdem sollten hohe und durchgehende Hecken oder blickdichte Zaunanlagen vermieden und ausreichende Abstände insbesondere zu Straßen und Wegen eingehalten werden.	Die festgesetzten Pflanzgebote sowie die Vorgaben zur Beleuchtung erfolgen auch unter besonderer Würdigung der Belange von Natur und Umwelt, Artenschutz und Klima.
	Schutz vor Einbruchsdiebstählen Einbruchsdiebstähle gehen regelmäßig mit hohen Sachschäden und einer erheblichen Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls von Bewohnern bzw. Nutzern einher. Durch gezielte sicherungstechnische und organisatorische Maßnahmen lassen sich Einbruchdiebstähle vermeiden. Diese Maßnahmen sollten, nicht zuletzt aus Kostengründen, bereits in der Planungsphase von Gebäuden Berücksichtigung finden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet kostenlose Bauplan-Beratungen für Wohn- und Gewerbeobjekte sowie öffentliche Einrichtungen an.	Die Anmerkungen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt und sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

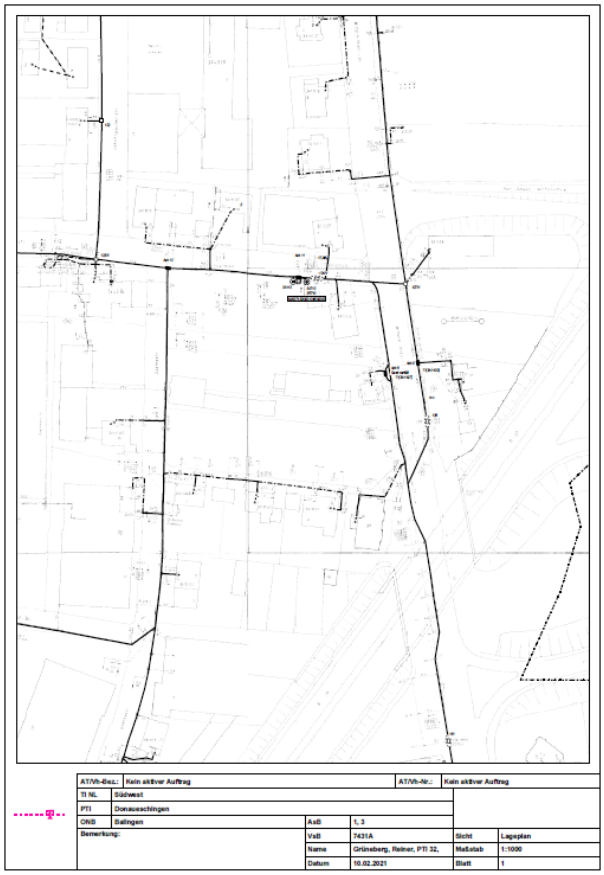
	Kontakt: Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention, Email: reutlingen.pp.praevention@polizei.bwl.de Telefon 07121/942-1202. Faltblatt der Polizei für Bauherrschaften: https://praevention.polizei-bw.de/wp-content/uploads/sites/20/2018/01/FALTBLATT-Bauherren-WEB.pdf Ich darf Sie darum bitten, diese Informationen an die Bauherrschaften weiter zu geben. **Weitere Informationen** Weitere Informationen zum Städtebau finden Sie im Internet unter https://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/ .	

06	**Bodensee-Wasserversorgung** Schreiben vom 05.02.2021	
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme Eine weitere Beteiligung erfolgt nicht.

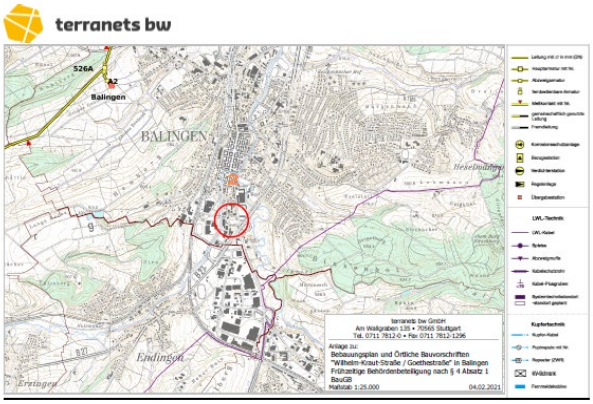
07	**Netze BW GmbH, externe Planungsverfahren** Schreiben vom 05.02.2021	
	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgunganlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns **nicht** weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme Eine weitere Beteiligung erfolgt nicht.

08	**Netze BW GmbH, Netzplanung Süd** Schreiben vom 09.02.2021	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen.	Kenntnisnahme

09	**Deutsche Telekom Technik GmbH** Schreiben vom 10.02.2021	
	Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenservice 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 beigefügt.	Die Stellungnahme wird im Textteil unter Hinweise aufgenommen.



10	**Terranets bw** Schreiben vom 04.02.2021	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.	
	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.	Kenntnisnahme
	Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Eine weitere Beteiligung erfolgt nicht.



11	**TransnetBW GmbH** Schreiben vom 22.02.2021	
	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Str Goethestr" in Balingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungs-freileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme Eine weitere Beteiligung erfolgt nicht.

12	**Vodafone BW GmbH** Schreiben vom 03.03.2021	
	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. 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.	Die Stellungnahme wird im Textteil unter Hinweise aufgenommen.

13	**Stadtwerke Balingen** Schreiben vom 02.03.2021	
	Rechtzeitig vor Baubeginn des Lebensmitteldiscounters und der Wohn- und Geschäftshäuser ist den Stadtwerken des jeweilige Leistungsbedarf mitzuteilen. Die Versorgung wird im Zuge der Bebauung erfolgen.	Im Rahmen der Ausführungsplanungen werden die Stadtwerke Balingen beteiligt.

14	**Amt für öffentliche Ordnung, Straßenverkehrsbehörde** Schreiben vom 19.03.2021	
	Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Reutlingen bestehen aus unserer Sicht folgende Bedenken. Die Unfalllage im Umfeld des Bauvorhabens ist laut Unfallstatistik unauffällig. Im Bereich der Wilhelm-Kraut-Straße sind weder in der einjährigen noch der dreijährigen Betrachtung Verkehrsunfälle verzeichnet. Auf der Goethestraße ist lediglich im unteren Drittel zwischen Steinachstraße und Rilkeweg ein Verkehrsunfall im Längsverkehr (Pkw-Gespann streift einparkenden Pkw) vorhanden. Trotz der positiven Unfalllage kann dem Bauvorhaben nicht vollständig zugestimmt werden. Die beiden Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der / zur Wilhelm-Kraut-Straße hin sind mit den örtlichen Gegebenheiten nicht vereinbar. Gemäß VZ 297 StVO (Pfeilmarkierungen § 41 StVO Anlage 2 lfd.Nr. 70) muss, wer ein Fahrzeug führt, der Fahrtrichtung auf der folgenden Kreuzung oder Einmündung folgen, wenn zwischen den Pfeilen Leitlinien (VZ 340 StVO) oder Fahrstreifenbegrenzungen (VZ 295	Dem Vorschlag der Verkehrsbehörde zu einer doppelten Abbiegespur (zwei verkürzte Abbiegespuren) wird gefolgt und im Rahmen eines weiteren Verkehrsgutachtens untersucht. Die Abwicklung des Verkehres rein über Goethestraße und Steinachstraße ist nach aktuellem Kenntnisstand nur mit großen Umständen möglich, zumal eine bessere Verteilungswirkung bei mehreren Zufahrten/Ausfahrten erreicht werden kann und ein direkterer Anschluss an die Wilhelm-Kraut-Straße erfolgen kann.

	StVO) markiert sind. Ferner darf auf der mit Pfeilen markierten Strecke der Fahrbahn nicht gehalten werden. Dieses Haltverbot beginnt mit dem Ende des vom Fahrer zuerst erreichten Richtungspfeils. Diese erste Pfeilmarkierung der stadteinwärts führenden Linksabbiegespur befindet sich laut einer hier vorliegenden Luftbildaufnahme etwa auf Höhe des Flurstücks 1458 (Spurbeginn). Demnach ist es dem stadteinwärts (z.B. von Weilstetten kommenden), auf der dortigen Linksabbiegespur, fahrenden Verkehr nicht gestattet auf dieser zu halten, falls ein direktes Abbiegen nach links auf das Grundstück des künftigen Lebensmittelmarktes aufgrund von Gegenverkehr nicht möglich wäre. Darüber hinaus ist die genannte Linksabbiegespur linksseitig zum größten Teil mit VZ 295 StVO markiert, was den Verkehrsteilnehmern das Überfahren sowohl für die „untere“ als auch die „obere“ Zufahrt untersagt. Das VZ 295 StVO reicht etwa bis mittig von Flurstück 1462 und wechselt dann in das VZ 340 StVO über. Jedoch dürfte nach Vergleich zwischen Luftbild und der Skizze des Bauplans der Beginn des VZ 340 StVO mit dem Beginn der nördlichen Parkreihe deckungsgleich sein, womit auch aufgrund des VZ 295 StVO ein Linksabbiegen für den stadteinwärts fahrenden Verkehr per se ausgeschlossen ist. Folglich könnte der vom Parkplatz in die Wilhelm-Kraut-Straße ausfahrende Verkehr nur nach rechts (in Fahrtrichtung Weilstetten) ausfahren. Da erfahrungsgemäß ein Missachten von Verhaltensregeln wie den vorgenannten durch Verkehrsteilnehmer besteht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch derartiges Verhalten zu Verkehrsunfällen beim Abbiegen oder im Längsverkehr führt, wenn die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der / zur Wilhelm-Kraut-Straße angelegt werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit an der besagten Örtlichkeit für den stadtauswärts fahrenden Verkehr (als Rechtsabbieger) wäre grundsätzlich denkbar, dies würde jedoch selbst bei einer baulichen Ausrichtung (nur im Rechtsbogen) den stadteinwärts fahrenden Verkehr nicht davon abhalten nach links abzubiegen. Es wäre zu prüfen, ob die recht lange Linksabbiegespur durch zwei kurze Spuren, getrennt durch eine Sperrfläche, ersetzt und so ein Linksabbiegen in den Parkplatz ermöglicht werden kann. Wir schlagen vor, in einem Verkehrsgutachten zu prüfen, ob das Zufahrtskonzept möglicherweise ausschließlich über die Goethestraße abgewickelt werden kann. Somit wäre der starkfrequentierte Verkehr auf der Wilhelm-Kraut-Straße weder durch einfahrende noch vom Parkplatz des Lebensmittelmarktes ausfahrende Verkehrsteilnehmer tangiert. Dabei wäre zu bedenken, dass momentan von der Steinachstraße in die Wilhelm-Kraut-Straße fahrende Fahrzeuge aufgrund VZ 209-20 nur nach rechts abbiegen dürfen. Begrüßenswert ist das Parkraumangebot im Gegensatz zur Planung Grauenstein. Hier sind für die Kunden sowie für die Anwohner / Beschäftigte genügend Stellflächen eingeplant.	

15	**Öffentlichkeit, Stellungnahme 1** Schreiben vom 02.03.2021	
	Zur Öffentlichkeitsbeteiligung Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße möchte ich auf folgendes aufmerksam machen. Auf der Südseite der Steinachstraße verläuft eine wichtige Radverkehrsanlage. Dieser Zweirichtungsradweg ist ein Verbindungsstück zwischen zwei Alltagsrouten im RadNETZ Baden-Württemberg. Mit dem Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Dessen Ziel- und Quellverkehr wird die Radverkehrsanlage queren. Die Erfahrung am Real-Markt Markthalle zeigt, dass das für Radfahrer ungünstig ist. So ist die Radverkehrsanlage oft von ausfahrenden Fahrzeugen überstaut, der Radverkehr muss ausweichen. Ich bitte Sie deshalb zu prüfen, ob die Radverkehrsanlage geändert werden kann (Einrichtungsradweg auf jeder Seite oder Einrichtungsradweg Süd und Radfahrschutzstreifen Nord). Ggf. muss hierzu die Ampelanlage an der Einmündung Steinach-/Wilhelm-Kraut-Straße geändert werden. Alternativ könnte der Radverkehr auch über eine zu schaffende Verbindung aus Goethestraße / Rilkeweg zur bestehenden Radverkehrsanlage auf der nordwestlichen Seite der Wilhelm-Kraut-Straße geführt werden. Für eine etwaige Realisierung könnten Fördermittel über das LGVFG-Förderprogramm „Rad- und Fußverkehr" eingeworben werden und die Kosten erheblich senken.	Eine direkte Durchquerung des Plangebietes mit einem Radweg lässt sich aufgrund des begrenzten Flächenangebotes nicht realisieren, zumal dadurch an anderer Stelle im Bereich der Goethestraße und Steinachstraße Gefährdungsstellen entstehen würden. Deshalb wird dieser Vorschlag nicht weiterverfolgt. Im weiteren Verfahren wird die Lage der Fußgängerlichtsignalanlage geprüft, da hier das größte Verbesserungspotential gesehen wird. Die Entwicklung der Steinachstraße als Radverkehrsachse ist unabhängig von der Entwicklung des Plangebietes und wird deshalb unabhängig von diesem Bebauungsplan untersucht.

16	**Öffentlichkeit, Stellungnahme 2** Wolf-Dietrich Kratz, Wilhelm-Kraut-Straße 76, Balingen vertreten durch **Rechtsanwalt Prof. Dr. Peter Kothe,** Korntal-Münchingen Schreiben vom 08.03.2021	
	Namens und im Auftrag meines Mandanten gebe ich hierzu ab folgende Stellungnahme: **Sachverhalt** 1. Mein Mandant ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus mit Garage bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 1463 der Gemarkung Balingen, Wilhelm-Kraut-Straße 76 in Balingen. Von diesem Grundstück musste mein Mandant bereits im Jahr 1959 auf der Ostseite einen Streifen abgeben, damit die Wilhelm-Kraut-Straße in der vorgesehenen Breite hergestellt werden konnte. Beim späteren Ausbau der Goethestraße durchschnitt die Trasse das Grundstück meines Mandanten auf der Westseite in einer Weise, dass nicht nur eine Teilfläche für den Straßenbau abgetreten werden musste, sondern westlich davon ein ca. 6,00 m breiter Streifen verblieb, der aufgrund seiner Lage für meinen Mandanten nutzlos war und notgedrungen an den Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 1525/3 verkauft werden musste. Bereits vor diesem Hintergrund erscheinen die	Der Grundstückszuschnitt des Flst.Nr. 1463 und die Bebaubarkeit des an das Plangebiet angrenzenden Areals erfährt durch die vorliegende Planung keine Änderung und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Straßenausbau-, Änderungen und Erschließungsmaßnahmen werden grundsätzlich im öffentlichen Interesse durchgeführt, so auch der Ausbau der Wilhelm-Kraut-Straße und der Goethestraße. Städte unterliegen einer ständigen Veränderung und einem Wandel, der im Rahmen der Stadtentwicklung hinzunehmen ist, wobei die Entschädigungsansprüche gesetzlich geregelt sind. Die vorliegen Maßnahmen liegen Jahrzehnte zurück und sind abgeschlossen. Das Bewahrungs- und Erhaltungsinteresse des

	Beeinträchtigungen infolge der aktuellen Bauleitplanung unzumutbar.	an das Plangebiet angrenzenden, benachbarten Grundstückseigentümers wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Abwägung berücksichtigt. Die durch die vorliegende Planung entstehenden Veränderungen und Beeinträchtigungen sind – soweit keine gesetzlichen Vorgaben bestehen – im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich. Die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.
	2. Die Stadt Balingen plant nun, im Bereich der südlich angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. 1458, 1459 2 1459/1 und 1462 den einfachen Bebauungsplan „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung' qualifiziert zu überplanen. Ziel ist es, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche unter 800 m²), vier Gewerbeeinheiten und vierzehn Wohnungen zu schaffen und die Erschließung zu regeln. Nicht erwähnt, aber aus der mit ausgelegten Bauvoranfrage des Discounters Netto ebenso ersichtlich wie die langgestreckte Kubatur des Gebäudes sind die zahlreichen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehenen Parkplätze. Das ca. 6000 m² große Plangebiet ist Teil des südlichen Bereichs der Balinger Kernstadt zwischen Wilhelm-Kraut-Straße, Goethestraße und Rilkeweg. Der einfache Bebauungsplan „Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung", rechtsverbindlich seit dem 16.03.2006, weist das Plangebiet als Mischgebiet 2 (MI 2) aus. Danach wäre der geplante Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten - hier: Lebensmitteln - nicht zulässig. Unter anderem dies soll geändert werden.	Kenntnisnahme. Auf die nachfolgende Abwägung, die Gemeinderatsvorlage und die Begründung wird verwiesen.
	3. Parallel hierzu beabsichtigt die Stadt Balingen, den Bebauungsplan „Oberes Ried/Grauenstein 1", rechtsverbindlich seit dem 18.08.1979, in einem Teilbereich mit dem Ziel zu ändern, „Grauenstein" wieder als Nahversorgungszentrum zu stärken bzw. neu zu entwickeln. Auch dort sollen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters - ebenfalls Netto - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² planungsrechtlich ermöglicht sowie Bebaubarkeit und Parkierung geregelt werden. Bisher sind in dem zur Änderung anstehenden Areal ein Mischgebiet, eine öffentliche Parkierungsfläche und ein Pflanzgebot festgesetzt. Der südliche Teil ist nicht überplant und richtet sich nach den Vorgaben des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB. Ebenso wie im Bereich „Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße" liegt bereits ein Baugesuch für einen nicht-großflächigen Netto-Lebensmitteldiscounter vor, das ohne Bebauungsplanänderung nicht genehmigungsfähig ist.	Kenntnisnahme. Auf die nachfolgende Abwägung, die Gemeinderatsvorlage und die Begründung wird verwiesen.
	4. Die Bebauungsplanverfahren „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße" und „Grauenstein -1. Änderung" sind nach §§ 2-10 BauGB zunächst räumlich und formal voneinander unabhängige Bebauungsplanverfahren. Städtebaulich-funktional besteht jedoch die gemeinsame Zielvorstellung zur Sicherung der Nahversorgung für das jeweilige räumliche Umfeld. Hierzu ist die Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Steuerung im	Kenntnisnahme. Auf die nachfolgende Abwägung, die Gemeinderatsvorlage und die Begründung wird verwiesen.

	Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Dieses stadtentwicklungspolitische Planungsziel soll im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zudem durch ergänzende Maßnahmen eine Verbindlichkeit zur Realisierung erhalten. Derzeit werden mehrere Möglichkeiten geprüft, um die Umsetzung durch den Vorhabenträger verbindlich zu vereinbaren und die Planung zu sichern. Die langfristige Sicherung und Gewährleistung beider Standorte soll mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB oder alternativ auf der Grundlage eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB erfolgen. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG beabsichtigt langfristig Eigentümer der Immobilien zu bleiben und ist bereit, für beide Standorte eine langfristige und nachhaltige Nahversorgung (mind. 15 Jahre) durch die Fa. Netto als zukünftiger Betreiber/ Mieter der beiden Lebensmitteldiscounter verbindlich zu gewährleisten. Verträge dieser Art enthalten in der Regel eine Vertragsstrafe bzw. basieren auf einer dinglichen Sicherung der Inhalte. Diesem Ansatz entsprechend wurden folgende Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Offentlichkeitsbeteiligung ausgelegt: ● Öffentliche Bekanntmachung - Ziel der Planung, Anregungen, Fristen ● Gemeinderatsvorlage - Ausgangssituation, Verfahren, Planungsziel ● Anlagen - Anlage 1 - Abgrenzungsplan - Anlage 2 - Abgrenzungsplan mit Luftbild - Anlage 3 - Luftbild - Anlage 4 - Bauvoranfrage Nettomarkt, Balingen - Anlage 5 - Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Ausschnitt - Anlage 6 - aktualisierte Stellungnahme Einzelhandel - Anlage 7 - Gutachterliche Stellungnahme Kompatibilitätsprüfung Einzelhandel - Anlage 8 - Aufstellungsbeschluss Grauenstein 1. Änd. Ergänzung - Anlage 9 - Bauvoranfrage Nettomarkt Grauenstein Weilstetten - Anlage 10 - Spezielle artenschutzechtliche Prüfung (SaP) **Rechtslage** Soweit die künftige Bauleitplanung den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Unterlagen zu entnehmen ist, begegnet diese durchgreifenden Bedenken. Namens und im Auftrag meines Mandanten lehne ich sie mit Nachdruck ab. Meine Ausführungen habe ich wie folgt gegliedert: 1 . Mangelnde Planungsbefugnis .....4 2. Absehbare Verletzung des Abwägungsgebots.....5 3. Nichtbeachtung des Bewahrungs- und Erhaltungsinteresses meines Mandanen ……..…9 4. Fehlende Konfliktbewältigung.....10 5. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme…...10 a) Verstoß gegen § 15 Abs. 1 BauNVO.....10 b) Rücksichtslosigkeit infolge „erdrückender Wirkung " .....12 6. Ergebnis.....14	Zwischen der Stadt Balingen und dem Vorhabenträger sollen Durchführungsverträge abgeschlossen werden.

1. Mangelnde Planungsbefugnis

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist vor allem auch eine Einbeziehung der Bürger in die Vorbereitung der Entscheidung über den Bauleitplan. Die Bürger sollen auf den Planinhalt noch Einfluss nehmen können. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist Vorbild für die Verbesserung der Öffentlichkeits-beteiligung allgemein bei Planungen. Diese soll zu einem Zeitpunkt stattfinden, in dem Einzelheiten der Planung noch nicht abschließend feststehen und die Öffentlichkeit noch Einfluss auf den Planinhalt nehmen kann. Zudem wird die Öffentlichkeit, also jedermann und nicht nur Betroffene einbezogen.

Die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung umfassen eine kurze Darstellung der Grundzüge der Planung, des Planungskonzepts, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit An-gaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden durch die geplanten Vorhaben sowie die Auswirkungen der Planung. Aus den ausgelegten Unterlagen muss deutlich werden, welches Planungsvorhaben die Gemeinde betreiben will. Die Planung muss einem bestimmten Raum zugeordnet werden; die allgemeine Zielsetzung der Planung muss - auch aus ggf. ausgelegten Unterlagen - deutlich werden.

Einzubeziehen sind die Alternativen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen. Das sind zumindest die, die sich im Rahmen der planerischen Abwägung als Alternativen aufdrängen. Dabei kann es sich um Standort- oder Ausführungsvarianten etwa hinsichtlich der Verkehrsführung oder Art und Maß der Bebauung handeln. § 3 Abs. 1 BauGB sieht zwar eine strikte Bindung an das Gebiet der Planung nicht vor, weshalb Alternativen auch den Geltungsbereich des beabsichtigten Plans oder sein zukünftige Abgrenzung, aber auch die Realisierung der Planung in einem anderen Ortsteil der Gemeinde betreffen können.

Bedenklich erscheint insoweit bereits, dass die Stadt Balingen offenbar keine eigenständige Planung verfolgt, sondern zur Veranschaulichung des Planungskonzepts, des mit ihm verfolgten Ziels und seiner Zwecke auf die Bauvoranfrage des Lebensmitteldiscounters Netto für den Standort Wilhelm-Kraut-Straße 1 Goethestraße verweist und diese auch noch mit der weiteren Bauvoranfrage desselben Discounters für einen Lebensmittelmarkt am Standort Sonnenstraße 1 Schulstraße in Weilstetten verknüpft.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus ergibt sich für die gemeindliche Entscheidungsbefugnis über die Aufstellung von Bauleitplänen eine ge-

Kenntnisnahme und Abwägung.
Die durch Art. GG Artikel 28 GG Artikel 28 Absatz II 1 Grundgesetz (GG) gewährleistete Planungshoheit umfasst das den Gemeinden als Selbstverwaltungskörperschaften zustehende Recht auf Planung und Regelung der Bodennutzung in ihrem Gebiet.

Von diesem Recht machen die Gemeinden vor allem mittels der Bauleitplanung Gebrauch. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Was erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weiter planerischer Gestaltungsspielraum zukommt.

Durch den Erlass eines Bebauungsplanes soll ein eindeutiger Rechtsrahmen für die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschaffen werden. Dadurch wird auch eine künftige Orientierung der weiteren baulichen Entwicklung nach den Maßstäben aus § 34 BauGB verhindert. Es wird Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geschaffen.

Die Stadt Balingen hat die städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet wie auch am Standort Grauenstein in Weilstetten, insbesondere mit Blick auf eine Nahversorgung, einen nichtgroßflächigen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln.

Das seit vielen Jahren untergenutzte und weitestgehend brachliegende Areal an der Wilhelm-Kraut-Straße soll im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Das Erfordernis der Planaufstellung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB liegt somit vor. Die Zielsetzung ist hinreichend konkret.

Ein vorhabensbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB geht grundsätzlich auf das Vorhaben eines Bauherrn bzw. Investors zurück. Die konkrete Planung ist auch Teil des Vorhabens- und Erschließungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zunächst keine herkömmliche Angebotsplanung, bei dem die Umsetzung der planerisch vorgesehenen Möglichkeiten als bloßer Ordnungsrahmen mit deutlichem Spielraum zur Disposition des Grundeigentümers steht, sondern geprägt durch seine spezifische Vorhabenbezogenheit mit der ergänzenden vertraglichen Verpflichtung zu zügiger Umsetzung. Damit kombiniert er Elemente der Bauleitplanung mit solchen des städtebaulichen Vertrags und trägt dem allgemeinen Wandel von der Angebots- zur Projektplanung Rechnung.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist vom 08.02.2021 bis 10.03.2021 ordnungsgemäß erfolgt. Im genannten Zeitraum hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Äußerungen und Anregungen zum Aufstellungsbeschluss „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ vom

	setzliche Vorgabe in zweierlei Richtung: Die Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits verboten, wenn sie nicht erforderlich ist Sie ist andererseits geboten, sofern sie unter den genannten Voraussetzungen erforderlich ist. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist folglich gleichermaßen Ermächtigung als auch Begrenzung der Planungsbefugnis. Die enge Verknüpfung mit den Bauvoranfragen des Lebensmitteldiscounters nähren bereits Zweifel, ob die Planungsbefugnis überhaupt gegeben ist.	15.12.2020 einzureichen. Die öffentliche Auslegung mit einer weiteren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird auf der Grundlage des nun zur Beschlussfassung anstehenden Auslegungsbeschlusses durchgeführt. Auf die nachfolgenden Ausführungen im Abwägungsvorschlag wird verwiesen.
	2. Absehbare Verletzung des Abwägungsgebots	
	Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, also auch derjenigen von Bebauungsplänen, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Sollte der Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße 1 Goethestraße" in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen werden, so würde das zuvor zitierte Abwägungsgebot in eklatanter Weise verletzt, denn die Interessen nicht nur meines Mandanten, sondern aller Betroffenen würden einseitig zurückgesetzt, ohne dass hierfür ein rechtfertigender Grund ersichtlich wäre.	Kenntnisnahme und Abwägung. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Die Abwägung nimmt der Gemeinderat vor. Die Berücksichtigung der vielfältigen von der Planung berührten Belange sowie ihre Bewertung und ihr Ausgleich werden generell durch das Abwägungsgebot gewährleistet. Die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sind in die Abwägung mit einzubeziehen. Eine Abwägung ist ordnungsgemäß, wenn sie das gesamte Abwägungsmaterial einbezieht.
	Aus den zur Auslegung gelangten Unterlagen und der Beschlussvorlage für den Gemeinderat sowohl in diesem Bebauungsplanverfahren als auch in dem parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren „Grauenstein - 1. Änderung" ist deutlich abzulesen, dass eine unzulässig Vorabbindung des Gemeinderats erfolgt. Derartige Vorentscheidungen kollidieren grundsätzlich mit den Anforderungen des Abwägungsgebots und erweisen sich deshalb als problematisch: Sie führen zu einer **unangemessenen Reduzierung des Abwägungsmaterials** sowie zu einer **unsachgemäßen Behandlung einzelner Belange** in der Abwägung und **beeinträchtigen** damit insbesondere **den Abwägungsvorgang**.	Eine gegeneinander und untereinander gerechte Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange erfolgt im Rahmen der Planung und vorliegend durch den Gemeinderat. Die Nahversorgung der südlichen Vorstadt und Innenstadt sowie des Stadtteils Weilstetten als drittgrößter Teilort, die Innenentwicklung und Nachverdichtung, die Schaffung von Wohn- und Gewerbenutzungen in fußläufiger Nähe zur Innenstadt auf der seit Jahrzehnten brachliegenden Fläche, werden vorliegend durch den Balinger Gemeinderat im Rahmen der Abwägung stärker gewichtet als die Belange und Interessen der Einwender und Angrenzer. Bei den städtebaulichen Zielvorstellungen handelt es sich um bauplanungsrechtlich relevante Grundsätze und Belange.
	Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung liegt nur ausnahmsweise dann kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: ●Die Vorwegnahme der Entscheidung muss sachlich gerechtfertigt sein, ●bei der Vorwegnahme muss die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung gewahrt bleiben, und ●die vorweggenommene Entscheidung darf inhaltlich nicht zu beanstanden sein, grundlegend BVerwG, Urteil vom 05. Juli 1974 - IV C 50.72 -, BVerwGE 45, 309 = BRS 28 Nr. 4 (sog. Flachglas-Entscheidung); diesem folgend VGH Bad.-Württ., Urteil vom 21.02.1978 - VIII 660/77 -, ESVGH 28, 152, vgl. ferner Säfker/Runkel, in: Emst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Loseblattsammlung (Stand: Aug. 2020), § 1 BauGB Rdnr. 211.	Die Planung ist auch hinsichtlich der Entfernung zu den angrenzenden Wohngebäuden und unter Abwägung aller Belange und besonderer Gewichtung der öffentlichen Interessen zumutbar, wenngleich sich teilweise im Wohnumfeld Veränderungen ergeben, die von Anwohnern teilweise als nachteilig empfunden werden.
	Hierbei übersehe ich nicht, dass ein Bebauungsplan nicht schon deswegen abwägungsfehlerhaft ist, weil die Gemeinde ihn auf der Grundlage eines vom künftigen Bauherrn vorgelegten Projektentwurfs für ein Vorhaben aufgestellt hat, das im Geltungsbereich des Planens verwirklicht werden soll. Das gilt auch wenn die	Mit der Umsetzung der Bauvorhaben im Verbund ist es möglich, die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Hierbei sind auch wirtschaftliche Belange relevant und in die Planung als eigener Belange des Eigentümers oder Bauherrn zu berücksichtigen. Für die wirtschaftliche Rentabilität ist der Investor zuständig, nicht die Stadt Balingen.

	Gemeinde weder vom künftigen Bauherrn alternative Projektentwürfe sich hat vorlegen lassen noch solche selbst angefertigt hat, vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08. 1 987 - 4 N 1.86 -, BRS 47 Nr. 3. Eine solche Fallkonstellation ist vorliegend aber nicht gegeben. Der Beschlussantrag zu Ziff. 4 der GR-Drucks. 2020/339 vom 18.1 1 .2020 sieht vielmehr folgende Regelung vor: „Zwischen der Stadt Balingen und der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG als Grundstückseigentümer und Bauherr soll ein städtebaulicher Vertrag einschließlich Durchführungsvereinbarung abgeschlossen werden, der gewährleistet, dass ein geplanter Lebensmitteldiscounter an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen nur gemeinsam mit einem weiteren Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum Grauenstein in Weilstetten umgesetzt, realisiert und betrieben werden darf." Dieser Beschluss wurde offenbar auch so gefasst, denn in der ortsüblichen Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses vom 15.12.2020 heißt es: „Zwischen der Stadt Balingen und dem Grundstückseigentümer und Bauherr soll ein städtebaulicher Vertrag einschließlich Durchführungsvereinbarung abgeschlossen werden, der gewährleistet, dass ein geplanter Lebensmitteldiscounter an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen nur gemeinsam mit einem weiteren Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelmarkt im 2/3 Nahversorgungszentrum Grauenstein in Weilstetten umgesetzt, realisiert und langfristig (mindestens 15 Jahre) betrieben werden darf. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Sicherung der qualitativen und räumlichen Versorgung für beide Standorte." Das erklärte Ziel der Stadt Balingen besteht somit darin, parallel an beiden Standorten Lebensmittelmärkte, jeweils mit Verkaufsflächen unter 800 m 2, durch denselben Discounter auf den jeweils im Eigentum der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG stehenden Grundstücken zu realisieren. Zwar mögen dahinter durchaus anerkennenswerte kommunalpolitische Überlegungen dergestalt stehen, dass die Versorgung der jeweiligen Einzugsgebiete im Rahmen der Daseinsvorsorge gesichert wird. Bauplanungsrechtlich ist dies hingegen irrelevant. Vielmehr verdeutlicht der Umstand, dass der vorgesehene Bauherr das von der Stadt Balingen gewünschte Nahversorgungszentrum in Weilstetten als unwirtschaftlich erachtet und nur deshalb errichten und betreiben will, weil er sich an der Wilhelm-Kraut-Straße eine wirtschaftlich auskömmliche Situation verspricht, die ihn in die Lage versetzt, den anderen Standort ebenfalls zu verwirklichen. Aus seiner Sicht ist somit eine Quersubventionierung des Standorts Weilstetten durch den Standort Wilhelm-Kraut-Straße geplant und offenbar als einzige wirtschaftlich sinnvoll. Dies nährt der Verdacht eines unzulässigen Koppelgeschäfts. Die Stadt Balingen beabsichtigt, mit der Grundstückseigentümerin, der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, durch den	Die Durchführung der Bebauungsplanverfahren unter den genannten Zielen sowie die Kostenübernahme soll durch zwei gesonderte Durchführungsverträge gesichert werden, die sich auf die jeweiligen beziehen. Die Vereinbarungen sichern die Umsetzung der Planungen und den Betrieb des Lebensmitteldiscounters mit zeitlichen Die Vorgaben. Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen bzw. Durchführungsverträgen gewährleistet, insbesondere, dass die Kosten für das Verfahren vom Antragssteller übernommen werden. Somit belastet das Verfahren nicht den städtischen Haushalt. Ferner besteht kein Rechtsanspruch auf Änderung des Bebauungsplanes überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form. Ein Anspruch kann auch nicht durch einen Vertrag begründet werden. Des Weiteren ist das Verfahren im Sinne der gesetzlichen Regelungen und oben genannten Zielvorstellungen durchzuführen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung Balingen und des Gemeinderates der Stadt Balingen bleiben während des gesamten Bebauungsplanverfahrens von den Vereinbarungen unberührt. Auch die Entscheidungsträger in der Gemeindeverwaltung bleiben darin frei, die Arbeit an einem Bebauungsplanentwurf abzubrechen, wenn sie dies aus sachlichen Gründen für geboten oder vertretbar halten. Die Gemeinde darf sich letztlich nicht zu mehr verpflichten, als über die Einleitung und Fortsetzung eines Bebauungsplanverfahrens nach ihren städtebaulichen Vorstellungen zu entscheiden, was vorliegend der Fall ist. Eine gegeneinander und untereinander gerechte Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange sind ordnungsgemäß erfolgt.

	demselben Lebensmitteldiscounter ermöglicht werden soll, am Standort Wilhelm-Kraut-Straße einen nicht-großflächigen Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² und am Standort Grauenstein einen ebenfalls nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt mit zu eröffnen. Alternativ - so ist den zur Auslegung gelangten Unterlagen zu entnehmen - wird anstelle eines städtebaulichen Vertrages i. S. des. § 11 BauGB geprüft, ob vorhabenbezogene Bebauungspläne eine Realisierung dieser Vorstellungen ermöglichen. Diese Diskussion verkennt, dass auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan von einem öffentlich-rechtlichen Vertrag flankiert werden muss.	
	Richtig ist sicherlich, dass - wenn auch aus unterschiedlichen Gründen - ohne Änderung der jeweiligen Bauleitplanung an keinem der beiden Standorte ein solcher Lebensmittelmarkt zulässig wäre. Die Verknüpfung beider Projekte bzw. beider Planungen ist jedoch unzulässig. Sie bedeutet gleichsam einen Bebauungsplan mit geteiltem Geltungsbereich. Eine solche Konstruktion erlaubt das Gesetz jedoch nur im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, indem einem „Eingriffsbebauungsplan" ein „Ausgleichsbebauungsplan" zur Seite gestellt wird (§ la Abs. 3 BauGB), vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 26.1 1 .2020 - 4 BN 36.20 -, juris (Rdnr. 6). **nicht** aber für die Ermöglichung baulicher Nutzungen an verschiedenen Standorten. Eine hiervon abweichende Sichtweise liefe § 1 Abs. 7 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB zuwider. Die aus dem Abwägungsgebot folgende Verpflichtung, „in die Abwägung an Belangen einzustellen, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss", bedeutet, dass alle die Planung, d. h. die Planziele legitimierenden und die **von der konkreten Planung berührten Belange** („abwägungsbeachtlichen Belange") ermittelt und als Abwägungsmaterial“ zusammengestellt und in die Abwägung einbezogen werden müssen. Diese Anforderung des Abwägungsgebots wird in § 2 Abs. 3 BauGB klargestellt; danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist **Grundvoraussetzung für die sachgerechte Behandlung der von der konkreten Planung** berührten Belange. Eine unzureichende Einbeziehung von Belangen in die Abwägung, also Unvollständigkeiten des Abwägungsmaterials, begründet einen Fehler, der grundsätzlich die Unwirksamkeit des Bauleitplans zur Folge hat. Der als solcher verständliche Wunsch, am Standort Weilstetten eine Lebensmittelnahversorgung zu ermöglichen, betrifft nicht die konkrete Planung am Standort Wilhelm-Kraut-Straße und ist deshalb im Rahmen der diesbezüglichen Abwägung **nicht** zu berücksichtigen. Denn die Einstellung der Belange in die Abwägung reduziert die so ermittelten Belange auf diejenigen, die **durch eine Betroffenheit in Folge der konkreten Planung** gekennzeichnet sind. **Abwägungsbeachtlichkeit** bedeutet, dass der Belang **inhaltlich einen bodenrechtlichen Bezug** aufweisen muss, er generell schutzwürdig und mehr als abstrakt geringwertig ist und bei der Ermittlung als solcher erkennbar ist,	Es handelt sich zunächst um zwei separate und räumlich sowie formal voneinander unabhängige Bebauungsplanverfahren, die durch den Gemeinderat der Stadt Balingen durch Aufstellungsbeschlüsse in die Wege geleitet wurden. Ein städtebaulicher-funktionaler Zusammenhang besteht dadurch, dass es sich hierbei um denselben Betreiber handelt, der Interesse am Bau von zwei Lebensmitteldiscounter bekundet hat. Durch die Umsetzung der beiden Lebensmitteldiscounter in der Balinger Kernstadt und in Weilstetten ist es möglich, die Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Weilstetten und in der südlichen Vorstadt und für Teile der Innenstadt zu ermöglichen und zu etablieren bzw. zu verbessern. Die Nahversorgung der Bevölkerung von Balingen vorliegend und insgesamt ist ein Belang, der im Rahmen der Abwägung durch den Gemeinderat sehr stark gewichtet wird.

so bereits BVerwG, Beschluss vom 09.1 1 .1979 - 4 N 1.78 -, BVerwGE 59, 87 (99) = RS 35 Nr. 24.

Die aus den zur Auslegung gelangten Unterlagen ersichtliche Verknüpfung beider Bebauungsplanänderungen miteinander und mit der Ansiedlung zweier nichtgroßflächiger Lebensmittelmärkte durch denselben Lebensmitteldiscounter als Bauherrn auf Grundstücken derselben Eigentümerin führt zwangsläufig zur Unzulässigkeit des Vorgehens der Stadt Balingen.

So ist eine vertragliche Verpflichtung der Gemeinde, inhaltlich bestimmte Bebauungspläne innerhalb bestimmter Zeit aufzustellen oder die Aufstellung in Übereinstimmung mit dem Vertragspartner zu fördern, wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nach § 134 BGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB unwirksam.

Gemäß § 56 Abs. 1 LVwVfG, der auf städtebauliche Verträge anzuwenden ist, kann ein öffentlich-rechtlicher Vertrag i. S. des § 54 Satz 2 LVwVfG, in dem sich der Vertragspartner der Behörde zu einer Gegenleistung verpflichtet, nur geschlossen werden, wenn die Gegenleistung für einen bestimmten Zweck im Vertrag vereinbart wird und der Behörde zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Die **Gegenleistung** muss den gesamten Umständen nach **angemessen** sein und **im sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung** der Behörde stehen. Ein solcher Zusammenhang der Leistung (Ansiedlung und langfristiger Betrieb zweier Lebensmittelmärkte an verschiedenen Standorten) mit der Gegenleistung (Bauleitplanung an beiden Standorten) ist zum einen nicht erkennbar und zum anderen wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unzulässig. Darüber hinaus dürfte die Angemessenheit kaum gegeben sein, da der Standort Weilstetten bei isolierter Betrachtung für den Discounter nach eigenen Angaben unwirtschaftlich ist; die Wirtschaftlichkeit wird nur durch eine Quersubventionierung erzielt. Hingegen wäre der Standort Wilhelm-Kraut-Straße auch bei isolierter Verwirklichung offenbar langfristig wirtschaftlich zu betreiben, weshalb die Verknüpfung mit dem für den Bauherrn und Betreiber des Lebensmittelmarktes die Wirtschaftlichkeit mindert und deshalb unangemessen ist.

Die aus den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Unterlagen, insbesondere den Sitzungsvorlagen und Beschlüssen des Gemeinderats, ablesbare Verknüpfung der beiden Bebauungsplanänderungen miteinander und mit der auf diese Weise forcierten Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte dokumentiert bereits in diesem frühen Stadium eine schon eingetretene Vorabbindung des Gemeinderats. Diese macht ihm - das kann als **Zwischenergebnis** festgehalten werden - eine fehlerfreie Abwägungsentscheidung i. S. des § 1 Abs. 7 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt unmöglich.

3. Nichtbeachtung des Bewahrungs- und Erhaltungsinteresses meines Mandanten

Planbetroffene dürfen darauf vertrauen, dass ein Bebauungsplan nicht ohne Berücksichtigung ihrer Interessen geändert wird. Zwar gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebau-

Kenntnisnahme und Abwägung.
Das Erhaltungs- und Bewahrungsinteresse des Eigentümers ist gewahrt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne

	ungsplans und schließt auch die Änderung des Plans nicht aus. Das bedeutetet aber nur, dass die Aufhebung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch dann rechtmäßig sein kann, wenn sie für die Planbetroffenen nachteilig ist. Bei der Abwägung ist indes zu berücksichtigen, ob die Planänderung ein nicht geringwertiges privates Interesse berührt. Ein solches Interesse ist nicht nur dann gegeben, wenn der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung ein subjektives öffentliches Rechts begründet hat. Führt nämlich eine Planänderung dazu, dass Nachbargrundstücke - wie hier - in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial, vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1992 - 4 NB 3.92 -, BRS 54 Nr. 21; BVerwG, Beschluss vom 08.09.1988 - 4 NB 15.88 -, V'BRS 48 Nr. 33; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 06.05.2011 - 5 S 1670/09-. Bislang ist nicht ersichtlich, dass das Bewahrungs- und Erhaltungsinteresse meiner Mandanten an den vom Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung begründeten Gegebenheiten in angemessener Weise berücksichtigt worden wäre. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs zeigt vielmehr überdeutlich, dass einseitig auf die Interessen des Investors angestellt wird, während die Belange der übrigen Nachbarn zumindest bislang ersichtlich keine Berücksichtigung gefunden haben.	die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen (sogenanntes Abwägungsgebot). Die Abwägung nimmt der Gemeinderat der Stadt Balingen vor. Die Berücksichtigung der vielfältigen von der Planung berührten Belange sowie ihre Bewertung und ihr Ausgleich werden generell durch das Abwägungsgebot gewährleistet. Die Gewichtung und Behandlung bedeutet auch, dass das „Bewahrungs- und Erhaltungsinteresse“ gegenüber anderen Belange zurückgestellt werden kann. Eine gegeneinander und untereinander gerechte Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange erfolgt im Rahmen der Planung und vorliegend durch den Gemeinderat. Das Interesse an einem Nahversorgungsangebot für die südliche Vorstadt und Teile der Innenstadt, an Schaffung von Wohn- und Gewerbenutzungen in fußläufiger Nähe zur Innenstadt sowie an der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf der seit Jahrzehnten brachliegenden Fläche, werden vorliegend durch den Balinger Gemeinderat stärker gewichtet als die geschilderten Belange und Interessen der Einwender. Bei den städtebaulichen Zielvorstellungen handelt es sich um bauplanungsrechtlich relevante Grundsätze und Belange. Die Planung ist insbesondere unter Berücksichtigung der Abstände zu der Bestandsbebauung Wilhelm-Kraut-Straße 76 und der Bebauung am Rilkeweg und unter Abwägung aller Belange und besonderer Gewichtung der öffentlichen Interessen zumutbar, wenngleich sich auch teilweise im Wohnumfeld Veränderungen ergeben, die von Anwohnern teilweise als nachteilig empfunden werden. Die Stadt Balingen setzt mit dem vorliegenden Bebauungsplan städtebauliche Ziele im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde um. Die Zielsetzung erfüllt die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Abwägungsgebot wurde beachtet. Das Bewahrungs- und Erhaltungsinteresse des Einwenders wurden erhoben, geprüft und im Wege der Abwägung und Konfliktbewältigung behandelt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist Teil der Planung. Die vorliegende Planung und das Verfahren entsprechend den rechtlichen Vorgaben.
	4. Fehlende Konfliktbewältigung Das Gebot der Konfliktbewältigung ist Bestandteil des Abwägungsgebotes 1. S. des § 1 Abs. 7 BauGB. Es verlangt von jedem Bebauungsplan, dass er die von ihm vorgefundenen und erst recht die durch ihn hervorgerufenen Konflikte bewältigt. Dieses Gebot wird verletzt, wenn durch die Planung verursachte und durch sie zu lösende Konflikte in andere Verfahren, also etwa in Baugenehmigungsverfahren, verlagert werden. So liegt es hier: Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe umso gewichtiger sein je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden,	Der Anregung wurde entsprochen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe hierzu: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ vom 13.12.2021 des Planungsbüros Sieber Consult GmbH mit der Bericht-Nr. 21-123/1). Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht. Bei der Beurteilung des Gewerbelärms auf die Umgebungsbebauung wurden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet

vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 -, BRS 71 Nr. 5.

In einem solchen Fall muss die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Die nach der DIN 18005 für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von tags 50 dB(A) werden - so ist zu befürchten - bezogen auf Ladevorgänge und den Ziel-, Quell- und Zirkulationsverkehr in dem zum Grundstück meines Mandanten hin orientierten Bereich im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter und den übrigen geplanten gewerblichen Nutzungen voraussichtlich überschritten. Dies erfordert den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente.

Zu befürchten ist aufgrund der Herangehensweise der Stadt Balingen, die die Ansiedlung forciert, eine Ver - lagerung der Problemlösung von der Planungsebene auf die Ausführungsebene (Baugenehmigungsverfahren); dies führt dazu, dass nur die höheren Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden sollen. Auf diese Weise wird der sich anbahnende Konflikt gerade nicht bewältigt.

(tagsüber: 60 dB(A); nachts: 45 dB(A)) herangezogen (siehe hierzu Seite 12, Nr. 4.2 der schalltechnischen Untersuchung). Das Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 76 wurde als maßgeblicher Einwirkort explizit mitbetrachtet (siehe Anhang 5 ff. der schalltechnischen Untersuchung).

Vom Vorhaben selbst wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen durch die Beschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferungszeiten gesichert werden. Dementsprechend werden Öffnungszeiten auf 07:00 bis 21:30 Uhr beschränkt. Die An- und Abfahrt sowie die Be- und Entladung von LKWs sind nur im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Der Bebauungsplan enthält in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 7 die dazugehörigen Festsetzungen.

Somit ist an der Umgebungsbebauung des Vorhabens mit keinen unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Der Bebauungsplan und der Vorhabens- und Durchführungsplan gewährleisten, dass die maßgeblichen Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

5. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme

Die einseitige Zurücksetzung der Interessen meiner Mandanten zeigt sich außerdem in der Rücksichtslosigkeit des Vorhabens, das durch die Bauleitplanung erst ermöglicht werden soll und aus der Bauvoranfrage ablesbar ist.

a) Verstoß gegen § 15 Abs. 1 BauNVO

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind in Plangebieten wie dem hier festgesetzten bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. § 15 Abs. 1 BauNVO ist insoweit Ausdruck des Gebots der Rücksichtnahme. Die an das Rücksichtnahmegebot zu stellenden Anforderungen hängen von den Umständen des Einzelfalles ab. Einerseits kann umso mehr eine Rücksichtnahme verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Nachbarn ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt. Andererseits braucht derjenige, der ein Bauvorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Vorhaben verfolgten Interessen sind. Die hierbei vorzunehmende Interessenabwägung hat sich an dem Kriterium der Unzumutbarkeit auszurichten. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme verletzte den Nachbarn in seinen Rechten, wenn ihn die nachteiligen Einwirkungen des streitigen Bauwerks billigerweise nicht mehr zuzumuten sind.

Die Kriterien, nach denen die Zumutbarkeitsschwelle bestimmt wird, lassen sich zwar nicht allgemein beschreiben. Der Schutz des Gebots der Rücksichtnahme setzt aber bereits vor der Schwelle ein, die durch einen „schweren und unerträglichen Eingriff' in das Eigentum

Die festgesetzten Maße zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) halten die Orientierungswerte aus § 17 Abs. 1 BauGB für Mischgebiete (MI) ein.

Die zugelassene Höhe orientiert sich hierbei an die Umgebungsbebauung. Die geplante Höhe und die zugelassene Anzahl der Vollgeschosse sind zulässig und gewährleisten eine Errichtung des Gebäudes ohne weitergehende flächenmäßige Ausdehnung. Das Gebäude unterscheidet sich im Hinblick auf die Kubatur von der Umgebungsbebauung, allerdings wird durch die Festsetzung des Baufensters ein Abstand von ca. 20 m zum Wohngebäude in der Wilhelm-Kraut-Straße 76 gewährleistet. Eine über die im städtebaulichen Konzept dargestellte hinausgehende Bebauung innerhalb des Plangebietes mit einem Hauptgebäude ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung von Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sichtbeziehungen des Grundstücknachbars Wilhelm-Kraut-Straße 76 bestehen somit nicht. Die Abstandsflächen, die einem vergleichbaren Schutz dienen, sind eigehalten. In bebauten innerstädtischen Gebieten ist durch den Nachbarn generell hinzu-

	markiert wird. Was als „rücksichtslos" billigerweise nicht zumutbar ist, ist nicht gleichzusetzen mit dem Begriff der Unzumutbarkeit, durch den die verfassungsrechtliche Grenze zwischen Sozialbindung und enteignendem Eingriff bestimmt wird. Die Konkretisierung der Zumutbarkeitsschwelle kann sich im Einzelfall nur aus der geforderten Abwägung ergeben. Bei dieser Abwägung sind sowohl die Schutzwürdigkeit des Nachbarn als auch korrespondierend hierzu die mit den Vorhaben verfolgten Interessen zu berücksichtigen. Beides muss in einer dem Gebietscharakter, der Vorprägung der Grundstücke durch die vorhandene bauliche Nutzung und der konkreten Schutzwürdigkeit entsprechenden Weise in Einklang gebracht werden. Bei der Prüfung, ob dem Nachbarn das Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, können die Höhe und Länge des Vorhabens, die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung, die Art der baulichen Nutzung, aber auch das Erscheinungsbild eine Rolle spielen. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist jedenfalls gegeben, wenn die Verwirklichung des Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Gebäude „eingemauert" oder „erdrückt" wird. Dies hat die Rechtsprechung vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen" Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Gebäuden angenommen, und zwar auch dann, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten wurden, vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.1981 - 4 0 1.78 -, BRS 38 Nr. 186; BVerwG, Urteil vom 23.05.1986 - 4 C 34.85 -, BRS 46 Nr. 176; SächsOVG, Beschluss vom 2.12.2010 - 1 B 231/10 -, juris. In diesem Sinne erweist sich das in Rede stehende Vorhaben als rücksichtslos, denn dem Umfang nach widerspricht die Gesamtanlage der Eigenart des Baugebiets. Obwohl Baukörper vergleichbarer Größe westlich der Goethestraße, östlich der Wilhelm-Kraut-Straße und nördlich der Steinachstraße anzutreffen sind, ist hier zu berücksichtigen, dass sich das Quartier, das im Norden durch die Steinachstraße, im Osten durch die Wilhelm-Kraut-Straße, im Süden gedanklich durch die B 27 und im Westen durch die Goethestraße begrenzt wird, durch eine kleinteilige Bebauung auszeichnet, die gegenwärtig vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Rücksichtlosigkeit ist bereits dann gegeben, wenn ein Baukörper im Verhältnis zu den Anlagen in seiner Umgebung **größenmäßig aus dem Rahmen fällt**. Maßgeblich für die Beurteilung ist herbei nicht nur die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung. Entscheidend ist darüber hinaus, ob im Einzelfall Quantität in Qualität umschlagen kann. Ein Vorhaben kann deshalb wegen seines Umfangs als planungsrechtlich rücksichtslos einzustufen und deshalb unzulässig sein, wenn seine quantitativen Dimensionen derart aus dem Rahmen fallen, dass eine in dem Baugebiet in seiner konkreten Ausgestaltung unzumutbare Qualität im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung erreicht wird, vgl. OVG NRW, Beschluss vom 21 .02.2005 - 10 B 1269/04 -, BRS 69 Nr. 89; ferne Säfker, in:	nehmen, dass Grundstücke im Rahmen des geltenden Baurechts baulich ausgenutzt werden und möglicherweise auch die Möglichkeit der Einsichtnahme entsteht. Der Bebauungsplanentwurf gibt zudem auch Pflanzgebote vor. Luftverunreinigungen sind durch den oberirdischen Parkplatz nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen dem öffentlichen Interesse an der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und damit verbunden adäquaten Ausnutzung des Grundstückes bei. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Wohn- und Gewerbenutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Dem Gebietscharakter, hier orientierend an ein Mischgebietes (MI), wird entsprochen. Eine maßvolle Bebauung wird im Kontext der Grundstücksgröße gesichert. Eine bauliche Entwicklung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht. Die Nutzung wird gestärkt. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Gewerbenutzungen sollen damit geschaffen werden. Die Fläche kann im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung genutzt werden. Es handelt sich bei den im Bebauungsplan festgesetzten Bebauungsplanmöglichkeiten um eine innerstädtische bewusst markante Baumaßnahme, die aufgrund ihrer Gliederung im Bereich der Höhenentwicklung gerade keine erdrückende Wirkung erzeugt. Die Interessen des Grundstücknachbars werden nicht unangemessen beeinträchtigt.

	Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a. a. 0., § 15 BauNVO Rdnr. 18; FickertlFie□seler, a. a. 0., § 15 Rdnr. 10.2. **b) Rücksichtslosigkeit infolge „erdrückender Wirkung"** Das plangegenständliche Bauvorhaben verletzt das Gebot der Rücksichtnahme, weil von ihm eine erdrückende Wirkung auf das Grundstück meines Mandanten ausgeht. Insoweit ist zunächst zu beachten, dass der Grundsatz, dem zufolge die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächentiefen auch den Inhalt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots konkretisieren, nur für die vom Schutzbereich der §§ 5 und 6 LBO erfassten Belange und damit nicht für den an planungsrechtliche Kriterien - hier dem Maß der baulichen Nutzung - anknüpfenden Belang der optisch erdrückenden Wirkung eines Vorhabens gilt, vgl. VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 08.1 1 .2007 - 3 5 1923/07 -, BRS 71 Nr. 171, im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 23.5.1986 - 4 C 34.85 -, BRS 46 Nr. 176. Dementsprechend sind in der bisherigen Rechtsprechung zur Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme durch die erdrückende Wirkung eines Nachbarbauvorhabens etwa folgende Fälle entschieden worden: ● Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung ein zwölfgeschossiges Gebäude in einem unangemessen geringem Abstand von nur 15,00 m zu einem zweieinhalbgeschossigen Gebäude des Nachbarn für unzulässig erachtet, BVerwG, Urteil vom 13.03.1981 —4 0 1.78 -, BRS 38 Nr. 186. ●Ebenso wurde die Errichtung von drei je 11,50 m hohen Silos in geringer Entfernung vom Nachbargrundstück wegen der erdrückender Wirkung für unzulässig gehalten, BVerwG, Urteil vom 23.05.1986 - 4 C 34.85 -, BRS 46 Nr. 176. ●Des Weiteren wurde eine Kombination von Lärmschutzwall und Lärmschutzwand auf einer Länge von 160,00 m als erdrückend und damit unzulässig bewertet, die sich in einer Entfernung von nur 25,00 m vom Grundstück des Nachbarn befand. Dieser Anblick müsse dem Nachbarn - so seinerzeit das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht - das Gefühl des „Eingesperrtseins" vermitteln, NdsOVG, Urteil vom 29.09.1988 -1 A 75/87 -, BRS 48 Nr. 164. ●Ebenso urteilte das nordrhein-westfälische Oberverwaltungsgericht in Bezug auf die erdrückende Wirkung einer ungegliedert gestalteten Halle im Verhältnis zu einem Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück, OVG NRW, Beschluss vom 22.11.1991 - 11 B 2890/91 -, ZfBR 1992,147; ähn□lich OVG NRW, Beschluss vom 1 5.05.2002 - 7 B 558/02 -, juris, OVG	Eine erdrückende Wirkung liegt nicht vor. Die zugelassene Höhe orientiert sich an die Umgebungsbebauung. Die geplante Höhe und die zugelassene Anzahl der Vollgeschosse sind zulässig und gewährleisten eine Errichtung des Gebäudes ohne weitergehende flächenmäßige Ausdehnung. Das Gebäude unterscheidet sich im Hinblick auf die Kubatur von der Umgebungsbebauung, allerdings wird durch die Festsetzung des Baufensters ein Abstand von ca. 20 m zum Wohngebäude in der Wilhelm-Kraut-Straße 76 gewährleistet. Der Bebauungsplanbegründung sind Schnitte beigefügt, die verdeutlichen, dass sich aus der Höhenentwicklung keine erdrückende Wirkung ableiten lässt. Eine erdrückende Wirkung ergibt sich auch nicht aus der Längenausdehnung des Gebäudes. Diese entspricht einer durchaus üblichen innerstädtischen geschlossenen Bebauung.

	NRW, Urteil vom 14.01.1994-7A2002/92- 3 BR546 Nr. 176. ●Ferner wurde eine als Halle ausgestaltete Hofüberdachung auf einer Länge von insgesamt 60,00 m mit einer Höhe von 5,00 m als erdrückend und damit unzulässig bezeichnet, NdsOVG, Urteil vom 1 1 .04.1997 - 1 L 7286/95 -, ZMR 1997 5 493 (495). Zu betonen ist hierbei, dass für die Beurteilung der erdrückenden Wirkung jeweils auf die Perspektive abzustellen ist, von der aus das Bauvorhaben erkennbar Auswirkungen hat, so auch OVG NRW, Beschluss vom 13.03.1999 - 7 B 1475/99 -, BauR 2001, 917 f. m. Anm. Schauwienold/Jaeger, BauR 2001, 889 ff. Bei der Beurteilung der erdrückenden Wirkung eines Bauvorhabens kommt es deshalb nicht nur auf dessen absolute Abmessungen und den Abstand vom Nachbargrundstück bzw. der Nachbarbebauung an, sondern auf die **Perspektive**, aus der das Bauvorhaben vom Nachbargrundstück aus wahrgenommen wird. Maßgeblich ist vorliegend damit die Perspektive jeweils vom **Erdgeschoss** der Gebäude meines Mandanten aus betrachtet. Werden die insoweit zutreffenden Maße zueinander ins Verhältnis gesetzt und mit denjenigen der in der Rechtsprechung bereits entschiedenen und zuvor zitierten Fälle verglichen, so ergibt sich daraus, dass auch im vorliegenden Zusammenhang von einer **erdrückenden Wirkung** auszugehen ist, die den Nutzern der jeweiligen Erdgeschosse der Gebäude meiner Mandanten das **Gefühl des „Eingesperrtseins"** bzw. des **„Eingemauertseins"** vermitteln muss. Einer in dieser Weise hervorgerufenen **Abriegelung** durch den langgestreckten Baukörper kommt - trotz der offenbar geplanten, vorgelagerten Parkplätze - erdrückende Wirkung zu.	
	6. Ergebnis Nach allem sind die Planungsabsichten abzulehnen. Zum einen ist bereits jetzt absehbar, dass das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB durch die unzulässigen Bindungen, die die Stadt Balingen einzugehen beabsichtigt, verletzt werden wird. Zum anderen erscheint aus diesem Grund auch die Planungsbefugnis des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gegeben zu sein. Zum Dritten werden die berechtigten privaten Belange meines Mandanten sowohl hinsichtlich des Lärmschutzes als auch durch die Abmessungen und die Gestaltung des geplanten Baukörpers einseitig zurückgesetzt, ohne dass hierfür ein rechtfertigender Grund ersichtlich wäre. Das Gebot der Rücksichtnahme wird somit in zweifacher Hinsicht verletzt. Der guten Ordnung halber bitte ich Sie, mir den fristgemäßen Eingang dieser Stellungnahme auf dem beigefügten vorbereiteten Empfangsbekenntnis kurz schriftlich hierher - gerne auch per Telefax - zu bestätigen. Des Weiteren bitte ich Sie, mich über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens unterrichtet zu halten. Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung; zögern Sie bitte nicht mich anzurufen.	Kenntnisnahme, Abwägung und Verweis auf die vorangehenden Ausführungen. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erfolgt im Rahmen des Verfahrens. Auch die Abwägung der Einwendungen und die Gewichtung der öffentlichen und der privaten Belange nimmt der Gemeinderat im Rahmen des Verfahrens vor. Die Einwender wurden am Bebauungsplanverfahren beteiligt und entsprechend informiert.

17	**Öffentlichkeit, Stellungnahme 3a** Grundstücksgemeinschaft Nast – Wolf GbR Wilhelm-Kraut-Straße 88, Balingen Schreiben vom 09.03.2021	
	Wie aus der Presse zu entnehmen war, soll nunmehr doch nach der ersten Ablehnung auf dem Grundstück ein Supermarkt mit darüber liegenden Büroräumen und Wohnung erstellt werden. Klar ist uns als Nachbar dieses Anwesens, dass wir in einem Mischgebiet liegen. Unklar jedoch, dass bei der Nutzung unseres Grundstücks sämtliche Nutzung – Untergeschoss Ladenfläche – Wilhelm-Kraut-Str. 88 dem Marktgutachten unterliegt, da Innenstadt relevant. Wie soll das nun gehen? Deshalb stellen wir heute schon den Antrag auf genau Unterrichtung als Angrenzer vor irgendwelchen weiteren Planungsentscheidungen hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Sollte dies nicht erfolgen und wir über den Verlauf nicht unterrichtet werden, behalten wir uns weitere Schritte vor.	Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat beschlossen, dass ausnahmsweise in der randständischen, nicht-integrierten Lage ein Lebensmitteldiscounter mit Wohnen und Gewerbe errichtet werden soll. In einer Kompatibilitätsprüfung des Büros Junker + Kruse konnte nachgewiesen werden, dass das Bauvorhaben überwiegend mit der Einzelhandelskonzeption kompatibel ist. Der Standort befindet sich zwar in nicht-integrierter Lage, eine Nahversorgungsrelevanz für die südliche Vorstadt und Teile der Innenstadt liegt vor. Das Interesse an der Nahversorgung insgesamt sowie an einem Nahversorgungsangebot für die südliche Vorstadt und Teile der Innenstadt, an der Schaffung einer Wohn- und Gewerbenutzungen in fußläufiger Nähe zur Innenstadt sowie an der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf der seit Jahrzehnten brachliegenden Fläche, werden vorliegend durch den Balinger Gemeinderat stärker gewichtet als die geschilderten Belange und Interessen. Nahversorgungslücken können geschlossen werden. Ein Mix aus unterschiedlichen Nutzungen soll etabliert werden. Dem Ausbau zur „Stadt der kurzen Wege“ mit urbaner Vielfalt sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslage der Unterlagen die Möglichkeit, Einsicht in den Planungsstand zu erhalten und bei Betroffenheit Einwende einzureichen. Informationen zur Auslage werden im Mitteilungsblatt und auf der Homepage der Stadt Balingen veröffentlicht. Das Abwägungsprotokoll wird den Einwenden zugestellt.

18	**Öffentlichkeit, Stellungnahme 3b** Schreiben vom 11.03.2021	
	Wie aus der Presse zu entnehmen war, soll nunmehr doch nach der ersten Ablehnung auf dem Grundstück ein Supermarkt mit Büroräumen und Wohnungen erstellt werden. Klar ist mir als Nachbar dieses Anwesens, dass es sich um ein Mischgebiet handelt. Unklar ist mir jedoch wie die Nutzung des Grundstücks hinsichtlich Lärmschutz, Zufahrt und Belieferung, Müllentsorgung, Parkplätze etc. unter Berücksichtigung der Anlieger gesehen wird. Es wird sowieso mit zweierlei Maß gemessen, die eine dürfen trotz Marktgutachten alles, der Normalbürger nicht.	Auf dem Grundstück soll ein Lebensmitteldiscounter mit 13 Wohn- und 4 Gewerbe errichtet werden. Die Kunden können das Areal über die nordöstliche Einfahrt über die Wilhelm-Kraut-Straße und über die Goethestraße erreichen. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch auf dem Areal untergebracht. Diese befinden sich überwiegend nördlich des Grundstückes. Die Müllentsorgungsboxen sollen nach Planung südöstlich des Gebäudes errichtet und eingegrünt werden. Der Bebauungsplan setzt Gestaltungsvorschriften fest. Abfall- und Wertstoffbehälter sind allseitig einzuhausen. Die Belieferung soll südlich des Gebäudes erfolgen.

	Deshalb stelle ich heute schon den Antrag auf genaue Unterrichtung als Angrenzer vor irgendwelchen Planungsentscheidungen hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Sollte dies nicht erfolgen und ich über den Verlauf nicht unterrichtet werde, behalte ich mir weitere Schritte vor.	Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine Beurteilung der jeweiligen Geräusch-Emittenten (hier Verkehrs- und Gewerbelärm) durchgeführt. Bei der Beurteilung der von der Anlage ausgehenden Lärmemissionen wurden die Immissionsrichtwerde der TA-Lärm eines Mischgebietes (MI) herangezogen (s. Seite 12, Nr. 4.2 der schalltechnischen Untersuchung). Vom Vorhaben selbst wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen durch die Beschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferungszeiten gesichert werden. Dementsprechend werden Öffnungszeiten auf 07:00 bis 21:30 Uhr beschränkt. Die An- und Abfahrt sowie die Be- und Entladung von LKWs sind nur im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Der Bebauungsplan enthält in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 7 die dazugehörigen Festsetzungen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 17 wird verwiesen.

19	**Öffentlichkeit, Stellungnahme 3c** Schreiben vom 11.03.2021	
	Wie aus der Presse zu entnehmen war, soll nunmehr doch nach der ersten Ablehnung auf dem Grundstück ein Supermarkt mit Büroräumen und Wohnungen erstellt werden. Klar ist mir als Nachbar dieses Anwesens, dass es sich um ein Mischgebiet handelt. Unklar ist mir jedoch wie die Nutzung des Grundstücks hinsichtlich Lärmschutz, Zufahrt und Belieferung, Müllentsorgung, Parkplätze etc. unter Berücksichtigung der Anlieger gesehen wird. Es wird sowieso mit zweierlei Maß gemessen, die eine dürfen trotz Marktgutachten alles, der Normalbürger nicht. Deshalb stelle ich heute schon den Antrag auf genaue Unterrichtung als Angrenzer vor irgendwelchen Planungsentscheidungen hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Sollte dies nicht erfolgen und wir über den Verlauf nicht unterrichtet werden, behalten wir uns weitere Schritte vor.	Auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 18 wird verwiesen.

Balingen, 30.03.2022
S. Stengel, Amtsleitung