ANLAGE 1 zur Vorlage 2022/080 - Behandlung der Stellungnahmen Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Nahversorgungszentrum Grauenstein" in Balingen-Weilstetten

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

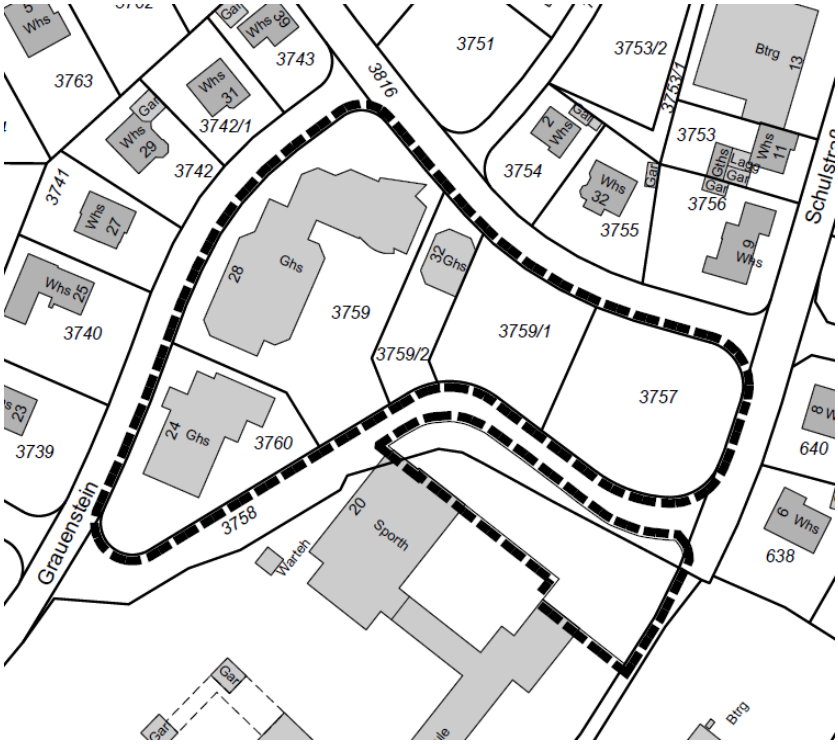


Abbildung 1: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss vom 26.05.2020

Zur Billigung wurde das Plangebiet verkleinert und angepasst:

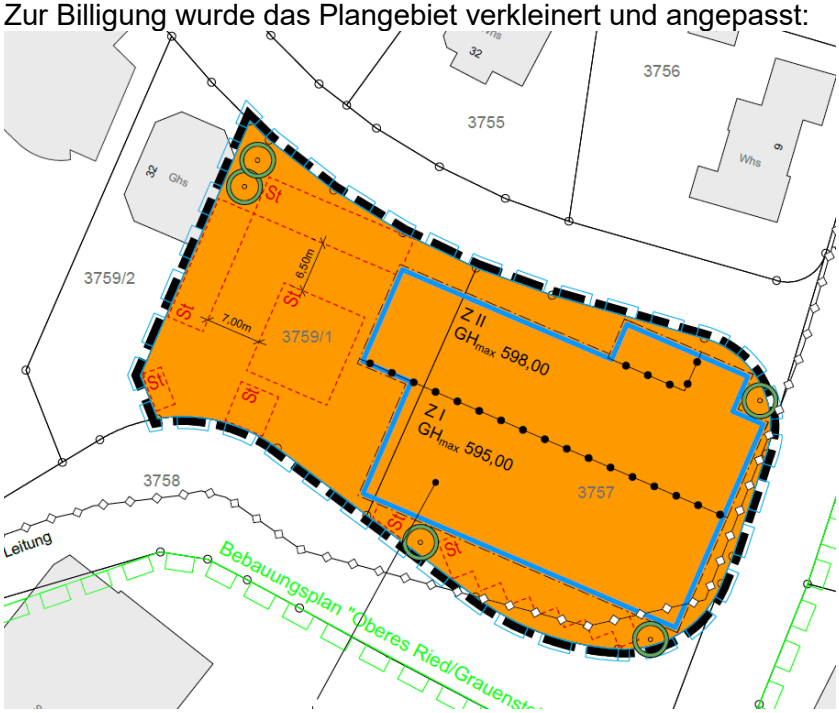


Abbildung 2: Zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Grauenstein“ mit neuer Abgrenzung

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	**Regierungspräsidium Tübingen** Schreiben vom 09.03.2021	
01/1	**Belange der Raumordnung – Einzelhandel** Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grauenstein – 1. Änderung“. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll gemäß der Bekanntmachung ein SO 1 den Bestand auf den Flurstücken 3760, 3759 und 3759/2 als Geschäftszentrum für Nahversorger und Dienstleister, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten, freiberuflichen Tätigkeiten und gleichgestellten Gewerbetriebenden sowie Gaststätten planungsrechtlich sichern und die bauliche Entwicklungsmöglichkeit gewährleisten. Ein SO 2 soll die Flurstücke 3757, 3759/1 sowie Teile des Flurstücks 2301/1 umfassen. Dort soll die Errichtung eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² mit Nahversorgungsrelevanz im Erdgeschoss in Verbindung mit Wohnungen im Obergeschoss und den jeweils notwendigen Stellplätzen ermöglicht werden. Zwar befindet sich der Standort nicht in einem Vorranggebiet nach Plansatz 2.4.3.2 Z (5). Da sich der Standort jedoch in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Weilstetten mit wesentlichen Wohnanteilen in der direkten und näheren Umgebung befindet und keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein sollen, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Für den im Aufstellungsbeschluss als als ‚SO 2‘ bezeichneten Bereich (Flst. Nr. 3759/1 und 3757) wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, mit dem Ziel, im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung die Bebaubarkeit mit einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Im EG soll ein nicht-großflächiger Lebensmittediscounter (Netto) mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² angesiedelt werden. Im Obergeschoss sind 6 Wohnungen geplant bzw. zulässig. Das übergeordnete Ziel der Planung ist die Gewährleistung der Nahversorgung im Stadtteil Weilstetten. Durch eine angemessene Nachverdichtung können in dieser zentralen Lage von Weilstetten, ganz im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘ zudem auch noch Wohnungen angeboten werden. Durch ein breiteres Angebot kann der Nahversorgungsund Dienstleistungsstandort Grauenstein wieder an Attraktivität gewinnen. Eine weitere Beteiligung wird erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

02	**Regierungspräsidium Freiburg** **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** Schreiben vom 08.03.2021	
02/1	**Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** Keine **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Keine	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
02/2	**Hinweise, Anregungen oder Bedenken** **Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwor-	Die Anregungen werden im Textteil unter Hinweise aufgeführt.

	tungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Opalinuston-Formation. Diese wird von Hangschutt unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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.	
	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	Bergbau 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
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme

	Allgemeine Hinweise 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 o.g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt bis max. 800 m² Verkaufsfläche und weitere kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister in der Ortsmitte von Weilstetten geschaffen werden. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in der Ortsmitte des Ortsteils Weilstetten mit ca. 3650 Einwohnern. Das Gebiet Grauenstein stellt ein Nahversorgungszentrum dar, welches nach Schließung des früheren Supermarktes und Drogeriemarktes seine Funktion nicht mehr erfüllt. Mit der Maßnahme kann die verbrauchernahe und fußläufige Nahversorgung im Sinne von PS 2.4.3.2 G (2) verbessert werden. Der Regionalverband begrüßt darüber hinaus die mehrgeschossige Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche sowie die geplante Nutzung erneuerbarer Energien. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme, dass keine Bedenken bestehen und die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Auf die Ausführungen zu 01/1 wird verwiesen.
	Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Eine weitere Beteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

04	**Landratsamt Zollernalbkreis** Schreiben vom 12.03.2021	
04/1	**Vermessung/Flurneuordnung:** Keine Bedenken oder Einwände	Kenntnisnahme
04/2	**Abfallwirtschaft:** Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit – die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t, – die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, – das Durchfahrtprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, – es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen/Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, – bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge si-	Kenntnisnahme. Die Entleerung bzw. Bereitstellung erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Diese sind ausreichend dimensioniert.

	cher gebremst werden können, – Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des/der Eigentümer vorliegt.	
	Sonstige Hinweise: Der bestehende Glascontainerstandort auf dem Flurstück Nr. 3757 muss für die Umsetzung der Planung neu definiert werden. Es wird darum gebeten, diesen Standort unbedingt vorab mit Frau Maiberg unter Telefon 07433/921381 abzustimmen. 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 Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Standortsuche ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Das städtische Tiefbauamt wird die notwendige Abstimmung vornehmen sowie Standortalternativen erheben.
04/3	**Wasser- und Bodenschutz:** **Bodenschutz (vorsorgender)** Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung. Es ist zu beachten, dass bei der Bauplanung frühzeitig Verwertungswege für den Oberboden nahe dem Plangebiet geklärt werden. Die Verwertung kann auf landwirtschaftlichen Flächen, oder in Form von anderweitigen Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen.	Kenntnisnahme Die Anregung wird im Textteil unter Hinweise aufgenommen.
	Niederschlagswasserbeseitigung Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.	
	Wir gehen davon aus, dass eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) angestrebt wird (ohne Vermischung mit Schmutzwasser). Dabei ist eine Versickerung grundsätzlich zu bevorzugen. Daher sollte spätestens im Zuge der Bauausführung geprüft werden, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann.	Die Anregung wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil unter Nr. 8.2 wird verwiesen.
	Die vorgesehene Dachbegrünung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.	Kenntnisnahme
	Außerdem empfehlen wird folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen:	
	– Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wir Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.	Berücksichtigung Siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer Nr. 8.2.
	– PKW-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.	Berücksichtigung Siehe Öffentliche Bauvorschriften Ziffer Nr. 3.1 und 3.2 Siehe Öffentliche Bauvorschriften Ziffer Nr. 3.1

	– Sonstige Hof- und Verkehrsflächen (LKW-Stellplätze und –Zufahrten, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/unbekannten Soffen umgegangen wird) sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend entsprechend den einschlägigen Vorschriften an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Eine Abgrenzung gegenüber benachbarten Flächen durch entsprechende Maßnahmen (z.B. durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle) ist erforderlich.	und 3.2
04/4	**Natur- und Denkmalschutz** Im Plangebiet soll ein Nahversorgungszentrum gebaut werden. Hierfür soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Grauenstein“ geändert werden. Von einem Umweltbericht und einer formellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird abgesehen, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.	
	Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist damit nicht aus dem FNP entwickelt, da hier Sondergebiete ausgewiesen werden sollen.	Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen in diesem Bereich zu einem Sondergebiet berichtigt.
	Aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint diese Umplanung abgesehen von der Inanspruchnahme von Flächen, auf denen Pflanzgebote ausgewiesen sind, unkritisch zu sein. Der Wegfall dieser bepflanzten Areale sollte aber durch Neupflanzungen kompensiert werden.	Berücksichtigung: Der Bebauungsplant enthält Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen sowie Dachbegrünung.
	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 kaum ins Gewicht fallenden Beeinträchtigung des bereits durch dichte Bebauung geprägten Landschaftsbildes. Das Vorhaben wird deshalb aus Sicht des Landschaftsschutzes unkritisch gesehen.	Kenntnisnahme
	Trotzdem wird angeregt, insbesondere die Parkierungsflächen intensiv zu durchgrünen. Dabei sollten Baumscheiben gut vor dem Überfahren gesichert werden und eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen.	Berücksichtigung gemäß Bebauungsplanfestsetzungen. Die Funktionsfähigkeit der Parkierung insgesamt muss gewährleistet sein.
	Artenschutz Der UNB liegen bisher keine Erhebungen zu besonderen Artenvorkommen vor. Eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer HPA wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachvollziehbar dargestellt.	
	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	Berücksichtigung: Die Anregung bzgl. sog. „Schottergärten“ wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend aufgenommen.

	hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sollten vermieden werden. **Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung** Angeregt wird die Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtung.	Berücksichtigung: Der Bebauungsplan setzt die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung fest.
04/5	**Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht** Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben: Der Bebauungsplan „Oberes Ried/Grauenstein I“ mit Rechtskraft vom 18.08.1979 soll in einem Teilbereich mit dem Ziel geändert werden, „Grauenstein“ wieder als Nahversorgungszentrum zu stärken bzw. neu zu entwickeln. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² soll planungsrechtlich ermöglicht und die Bebaubarkeit und Parkierung geregelt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll ein „Schalltechnisches Gutachten“ erstellt werden. In dem Gutachten ist der Nachweis darüber zu führen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte 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, soweit im angrenzenden Wohngebiet/Mischgebiet, an der Straße „Grauenstein“, „Sonnenstraße“ bzw. „Schulstraße“, folgende Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden: Allgemeines Wohngebiet (WA): Tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) Mischgebiet (MI): Tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) Zudem ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels in allgemeinen Wohngebieten die erhöhte Störwirkung von Geräuschen an Werktagen in der Zeit von 6.00 – 7.00 Uhr von 20.00 – 22.00 Uhr, durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen (besonders ruhebedürftige Zeiten). Als maßgebliche Immissionsorte sind die Gebäude Sonnenstraße 32, 39, Schulstraße 6, 8, 9 und 10, Silcherstraße 2, Flurstück 3751 sowie die Gebäude Grauenstein 23, 25, 27, 29 und 31 anzusehen. Der beauftragte Gutachter kann noch zusätzliche	Das Plangebiet wurde verkleinert. Der Anregung wurde entsprochen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grauenstein“ vom 29.11.2021 des Planungsbüros Sieber Consult GmbH mit der Bericht-Nr. 21-124/a). Zur Beurteilung wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. An der Umgebungsbebauung des Vorhabens wurden je nach Nutzung die Angaben aus der Stellungnahme berücksichtigt sowie die erhöhte Störwirkung (siehe Seite 10, Ziffer 4 des Gutachtens). Durch die Verkleinerung des Plangebiets wurden dementsprechend die Schulstraße 9, 32 und das Flurstück 3751 als maßgebliche Einwirkorte berücksichtigt (S. 8, Ziffer 3.3 des Gutachtens). Für die Bebauung im ehemaligen Nahversorgungszentrum ‚Grauenstein‘ sowohl als auch für das neue Bauvorhaben gelten weiterhin die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI). Bei der Beurteilung wurden die in der Stellungnahme aufgeführten maßgeblichen Emissionsquellen für die Schalleinwirkung des Lebensmitteldiscounters in die Nachbarschaft berücksichtigt (S. 11 ff., Ziffer 5 des Gutachtens). Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den umliegenden maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts eingehalten werden.

	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, Fahrzeugen 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 Erfahrungen sind diese Betriebsvorgänge nach Art und Umfang geeignet, erhebliche Belästigungen oder Störungen an den angrenzenden Wohngebäuden hervorzurufen.	
04/6	**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 mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. Gemeinde. 5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge	Die Nebenbestimmungen werden in der weiteren Ausführungsplanung beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

	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.	

05	**Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention** Schreiben vom 16.02.2021	
	1. Anlass Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat am 26.05.2020 die Aufstellung des Bebaungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Das Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention, wurde durch die Stadt Balingen, Amt für Stadtplanung und Bauservice, Abt. Stadt- und Umweltplanung, mit Email vom 05.02.2021 um Stellungnahme bis 15.03.2021 gebeten. Eine Stellungnahme zur Verkehrssicherheit wird vom Polizeipräsidium Reutlingen, Stabsbereich Einsatz – Verkehr, an die Straßenverkehrsbehörde vorgelegt.	Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergeleitet. Bebauungspläne enthalten in der Regel keine Festsetzungen und Grundsätze zur Kriminalprävention.
	2. 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.	Kenntnisnahme
	3. 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 mit sechs Wohnungen im Obergeschoss vor. Durch die vorhandenen Strukturen und dem Neubau findet eine hohe Nutzungsdichte und –mischung statt. Von einer Sozialkontrolle kann aufgrund der Mischnutzung ausgegangen werden.
	4. 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 Hinweise werden an den Bauherrn weitergeleitet.
	5. 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	Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergeleitet. Bebauungspläne enthalten in der Regel keine Festsetzungen und Grundsätze zur Kriminalprävention.

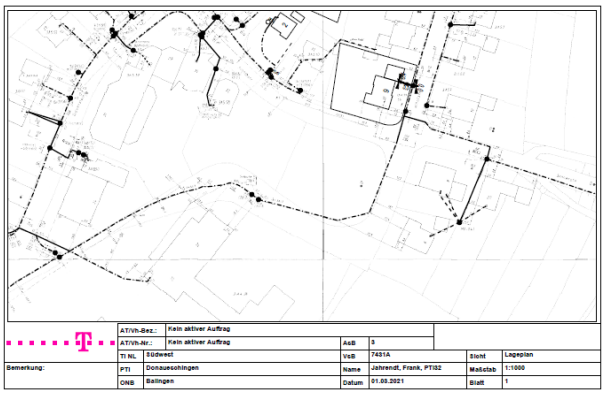
	zuletzt aus Kostengründen, bereits in der Planungsphase von Gebäuden Berücksichtigung finden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet kostenlose Bauplan-Beratungen für Wohn- und Gewerbeobjekte sowie öffentliche Einrichtungen an. Kontakt: Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention Email: 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. **6. Weitere Informationen** Weitere Informationen zum Städtebau finden Sie im Internet unter https://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/ .	

06	**Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart** 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 Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.

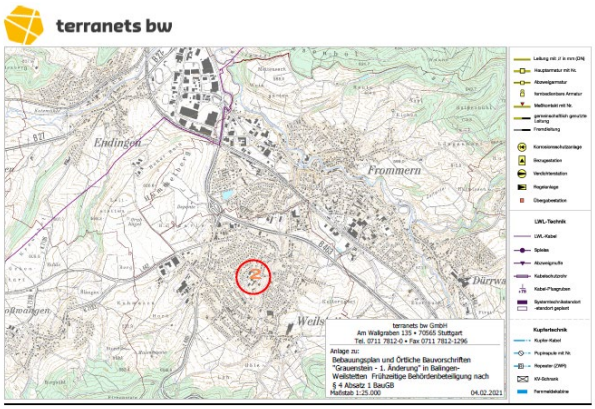
07	**Netze BW GmbH, Bauleitplanung** Schreiben vom 05.02.2021	
	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns **nicht** weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.

08	**Netze BW GmbH, Netzplanung-Süd** Schreiben vom 09.02.2021	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.	Kenntnisnahme

09	**Deutsche Telekom Technik GmbH** Schreiben vom 01.03.2021	
	Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Grauenstein in Balingen-Weilstetten. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.	Die Anregung wird im Textteil unter Hinweise aufgeführt. Der Bauherr wird im Zuge des Verfahrens informiert.

	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.  	

10	**Terranets bw GmbH** 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.	Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.

11	**TransnetBW GmbH** Schreiben vom 22.02.2021	
	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grauenstein 1 " in Balingen-Weilstetten 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 Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.

12	**Vodafone BW GmbH** Schreiben vom 26.02.2021	
	Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme

13	**Stadtwerke Balingen** Schreiben vom 02.03.2021	
	Rechtzeitig vor Baubeginn der Wohn- und Geschäfts-häuser ist den Stadtwerken der Leistungsbedarf mitzuteilen. Die Versorgung wird im Zuge der Bebauung erfolgen.	Die Anregung wird im Textteil unter Hinweise aufgeführt.

14	**Tiefbauamt Balingen** Schreiben vom 05.03.2021	
	Straßenbau Die angrenzenden Straßen „Grauenstein, Schulstraße, Sonnenstraße“ sind endausgebaut. Die Straße „Stollenau“ wird im Zuge der Herstellung „Zufahrt zur Seniorenwohnanlage“ noch umgestaltet. **Kanal** Der öffentliche Abwassersammler ist in den angrenzen-den ausgebauten Straßenbereichen vorhanden. Für die im Geltungsbereich liegenden Flächen wird eine Ein-leitungsbeschränkung in Höhe von 78,4 l/sxha festge-setzt.	Kenntnisnahme Ergänzung unter Hinweis im Textteil.

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. Weder in der einjährigen noch einer dreijährigen Betrachtung sind Verkehrsunfälle vorhanden. Bezüglich der Straßenanbindung, der beabsichtigten Verwendung öffentlicher Parkplätze im Bereich der Schule sowie eines möglichen Fußgängerüberweges kann der Planung trotz der erwähnten Unfalllage nicht entsprochen werden. Das Gebiet um den künftigen Lebensmittelmarkt liegt geschlossen in einer Tempo 30-Zone. In diesen Bereichen sind Fußgängerüberwege laut R-FGÜ 2001 entbehrlich. An der angedachten Örtlichkeit würden zudem die Voraussetzungen für die Erkennbarkeit eines Fußgängerüberweges (bei 30 km/h 50 m Erkennbarkeit und 30 m Sichtweite auf Wartende) nicht zutreffen. Der Anschluss des Grundstücks an den öffentlichen Verkehrsraum zur Straße „Grauenstein“ erklärt sich hier in keiner Weise. Das angrenzende Schulumfeld stellt zweifelsfrei einen besonders schutzwürdigen Bereich (Schulraum, Schulweg, ÖPNV-/Schulbus-Haltestellen) dar. Demnach ist es von hiesiger Seite nicht nachvollziehbar, dass Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes zwingend in diesen „Sicherheitsbereich“ geführt werden soll. Die Zufahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes ist von der Sonnenstraße her zielführender und dient dem Schutz des Umfelds der Schule. Die Verwendung der öffentlichen Parkplätze widerspricht aus hiesiger Sicht den Vorgaben aus der Landesbauordnung, wonach bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen sei. Laut Bauvorhaben handelt es sich um sechs Wohneinheiten. Hinzu kommen die notwendigen Stellplätze aufgrund des Lebensmittelmarktes. Bei einer Verkaufsfläche von 799 qm ist ein Stellplatz je 10 bis 30 qm Verkaufsnutzfläche erforderlich. In den Bauunterlagen sind auf dem Grundstück 29 Stellplätze sowie zwei Sonderstellplätze (je einmal Eltern und Behinderte) ausgewiesen. Diese Anzahl würde dem unteren Wert an Stellflächen nach dem Berechnungsmodell der Landesbauordnung entsprechen. Von dieser Anzahl müssten jedoch die zu den Wohneinheiten zugehörigen Stellflächen abgezogen werden, wodurch ein Defizit an gefordertem Parkraum entsteht. Die Nutzung der öffentlichen Parkplätze an der Straße „Grauenstein“ steht u. a. auch den Beschäftigten/Kunden aus dem Umfeld der Schule (wie z. B. Lehrer, Kindergarten, VHS, Hallenbad) zur Verfügung, so dass eine Nutzung „nur“ von Kunden des Lebensmittelmarktes nicht obligatorisch sein kann. Hinzu kommt, dass die Querung der Straße „Grauenstein“ mit einem	Die Straße ‚Grauenstein‘ ist bereits die Haupterschließungsstraße zum Nahversorgungs- und Dienstleistungsquartier ‚Grauenstein‘. Die Parkierungsfläche soll über die Straße Grauenstein erschlossen werden. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden sensible Flächen des Schulbereichs – wie ursprünglich angedacht – nicht mehr in Anspruch genommen Diese sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Vielmehr werden die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3759/1 und 3757 untergebracht. Insgesamt handelt es sich um 39 Stellplätze. Dem Wohnbereich werden sechs Stellplätze in einer Parkierungsebene auf der Ostseite zugeordnet. Die Planung sieht die Warenan- und ablieferung auf der Nordseite, entlang der Sonnenstraße, vor. Der Lieferverkehr tangiert somit nicht den Bereich entlang der Straße ‚Grauenstein‘ und somit der Schule. Eine Verkehrsberuhigung ist zunächst nicht Sache des Bebauungsplans. Ggf. kann eine Verkehrsschau durchgeführt werden. Der öffentliche Raum, dessen Attraktivität und Sicherheit sowie die Verkehrsbeziehungen können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren untersucht werden. Die Belange der Nahversorgung, Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Wohnbedürfnisse werden stärker gewichtet als eine potentielle Gefährdung aufgrund einer Verkehrszunahme durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr. Die Anzahl der Stellplätze entspricht den gesetzlichen Vorgaben und dem auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöhten Stellplatzschlüssel.

	Einkaufswagen eine nicht unerhebliche Gefahrenquelle darstellt. Einkaufswägen sind nicht für den Gebrauch im öffentlichen Verkehrsraum konzipiert. Auch ist die Konstruktion eines Einkaufswagens nicht für „Mängel“ im Straßenbelag, wie z. B. Schlaglöcher, ausgelegt. In wie fern eine „[…] weitere Verkehrsberuhigung zur Verbesserung des Wohnumfeldes […]“ angedacht ist, entzieht sich unserer Kenntnis. Aktuell befindet sich das Gebiet, wie bereits erwähnt, in einer Tempo 30-Zone. Sollten Planungen hinsichtlich eines verkehrsberuhigten Bereiches bestehen, stellt sich die Frage nach der Sicherheit von Schutzbedürftigen. Ein Kleinkind auf einem Bobbycar steht zweifelsfrei im extremen Widerspruch zum Kraftfahrzeugverkehr der an-/abfahrenden Kundschaft eines Lebensmittelmarktes.	

15	**Stadtkämmerei, Abgabenwesen** Schreiben vom 10.03.2021	
	Flurstück 3757 war bisher als öffentliche Parkierungsfläche nicht beitragspflichtig. Durch Überplanung mit eingeschossiger Bebaubarkeit entstehen mit Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals Anschlussbeiträge. Für die anderen im Plangebiet liegenden Flächen haben die vorgesehenen Festsetzungen keine beitragsrechtlichen Konsequenzen.	Kenntnisnahme. Das Gebäude ist 2-geschossig. Das Beitragsrecht ist ein eigenständiges Verfahren. Kenntnisnahme

16	**Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe** Schreiben vom 05.02.2021	
	Wir, der Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe, haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Wir besitzen keine Leitungen in diesem Gebiet.	Kenntnisnahme

Balingen, den 29.03.2022

S. Stengel
Amtsleitung