

**ANLAGE 1 zur Vorlage 2022/153 - Behandlung der Stellungnahmen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung“**

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.11.2020 bis 11.12.2020

Der Aufstellungsbeschluss „Rosenfelder Straße / Fischerstraße – 1. Änderung“ und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung umfasste die Grundstücke Flst. Nrn. 3255 und 3258, das ehemalige Bali-Areal

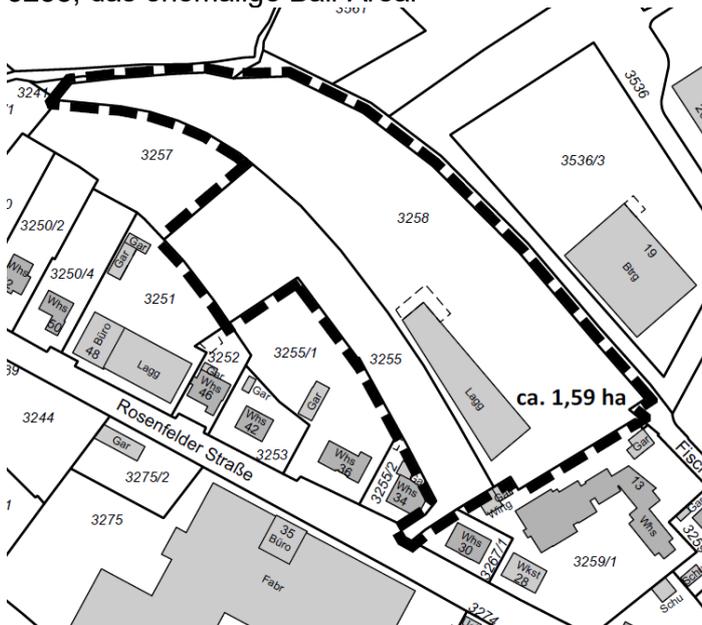


Abbildung 1: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss vom 20.10.2020

Hinweis: Zur Billigung wurde eine Anpassung vorgenommen und das Plangebiet um die Grundstücke Flst. Nrn. 3255/1 und 3255/2 sowie die angrenzende Straßenrestfläche erweitert.



Abbildung 2: Bebauungsplanentwurf "Rosenfelder Straße/Fischerstraße - 1. Änderung"

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 17.11.2020	
	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 25.11.2020	
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	
	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geo- technischen Hinweise in den Bebauungsplan empfo- len:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obtususton-Formation, welche teil- weise von Holozänen Abschwemmmassen sowie Ver- witterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Ein Auftreten von Gesteinen der Arietenkalk- Formation unter den Sedimenten ist nicht auszu- schließen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Aus- trocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeo- logische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p>	Die Anregung wurde berücksichtigt und der Sachverhalt unter Hinweise aufgenommen.

	<p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
02/4	<p>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.</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme
03	<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 01.12.2020</p> <p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein bisheriges Gewerbegebiet als Wohngebiet ausgewiesen.</p> <p>Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und dem entsprechend als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Regionalplan nachrichtlich übernommen. In der Raumnutzungskarte ist in diesem Bereich ein Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel (Vorbehaltsgebiet) festgelegt.</p> <p>Mit der Schaffung von 125 Wohneinheiten auf 1,6 ha kann eine Bruttowohndichte von ca. 156 Einwohnern/ha erwartet werden. Diese Dichte wird im Einzugsbereich einer Schienenhaltestelle im Mittelzentrum und festgelegten Siedlungsbereich ausdrücklich begrüßt. Es</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme, dass die verdichtete Bebauung mit einer Bruttowohndichte von ca. 156 Einwohner/ha begrüßt wird.</p>

	<p>werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	Eine weitere Beteiligung erfolgt.
04	<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 11.12.2020</p>	
04/1	<p>Vermessung/Flurneuordnung Keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
04/2	<p>Forstwesen Forstrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Es bestehen unsererseits keine Bedenken, die einer Genehmigung entgegenstehen.</p>	Kenntnisnahme
04/3	<p>Abfallwirtschaft Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, - das Durchfahrtsprofil 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 sicher gebremst werden können, - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. 	<p>Berücksichtigung Die Planungen für die Erschließungsstraße sehen eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit vor.</p> <p>Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können direkt in das Plangebiet einfahren.</p>
	<p><u>Sonstige Hinweise:</u> Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner 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.</p>	Kenntnisnahme
04/4	<p>Vorbeugender Brandschutz Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p><u>Nebenbestimmungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Die Hinweise zum Brandschutz werden an den Bauherrn weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>

	<p>von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 	
<p>04/5</p>	<p>Kindertagesbetreuung</p> <p>In den Stellungnahmen zum Baugebiet Urteilen habe ich bereits deutlich darauf hingewiesen, dass für diesen Stadtbereich die Frage zur Bedarfsplanung von Kindertageseinrichtungen in enger Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Familien, Bildung und Vereinen erfolgen sollte. Die Entwicklungen in diesem Teil der Stadt sollten nicht unabhängig voneinander betrachtet werden, sondern in einer Einheit beurteilt werden.</p> <p>Die Planung der möglichen Wohnungen in den Bauvorhaben lassen eine große Belegung der Wohnung mit Single-Haushalten vermuten. Günstiger Wohnraum ist jedoch auch für viele Alleinerziehende unabdingbar, so dass eine hohe Belegung der Wohnungen auch mit diesen kleinen Familien anzunehmen ist. Gerade für diese Familien spielt die kostengünstige und fußläufige Erreichbarkeit von Kindertageseinrichtungen häufig eine große Rolle.</p> <p>Aus diesen Gesichtspunkten heraus empfehle ich auch zu diesem Bebauungsplan die Prüfung der Realisierbarkeit einer Kindertageseinrichtung in diesem Stadtgebiet Urteilen/Fischerstraße.</p> <p>Kindertageseinrichtungen, - z.T. auch mit Seniorentagesstätten oder mit Senioren-Wohngruppen-Heimen</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Im März 2021 wurde die Bevölkerungsvorausberechnung aktualisiert (Büro Häuser) und sowohl Urteilen als auch das ehemalige Bali-Areal berücksichtigt. Die im März 2021 vorgelegte Vorausberechnung bis 2035 bestätigt. Standortnah und bedarfsorientiert sollen im Neubaugebiet Urteilen zwei Kindergruppen im Rahmen einer Konzeptvergabe realisiert werden. Auf die Vorlage zum Satzungsbeschluss ‚Urteilen‘ (Beschlussfassung Mai 2022) und die Beschlussfassung zu Kindertagesstätten wird verwiesen.</p> <p>Kitas sind typische Nutzungen in Urbanen Gebieten und ein wichtiger Bestandteil der ‚Stadt der kurzen Wege‘. Im Wege der Konzeptvergabe durch die Stadt Balingen besteht die Möglichkeit, auf die genaue bauliche Konzeption Einfluss zu nehmen. Die Integration der Kita direkt im Neubaugebiet Urteilen bietet ein absolut wohnortnahes Angebot. Auch für das geplante Baugebiet Fischerstraße stellt eine Kita in diesem Gebiet, bei einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m, ein sehr attraktives wohnortnahes Angebot dar. Die Integration einer Kita in das geplante Baugebiet unterstützt zudem den vom Gemeinderat bei den Beratungen gewünschten Ansatz zur Bil-</p>

	<p>kombiniert -, werden in Stadtentwicklungskonzepten zunehmend als Ausgangspunkte für Zentrumsbildungen bei Quartierskonzepten eingesetzt. Es wird empfohlen, die Stärkung einer Quartiersbildung „Stutzenweiher/Tal/Urteilen“ in diesem Gebiet durch eine solche soziale Einrichtung zu stärken. In der Projektbeschreibung der Firma Jetter sind bereits einige weitere Faktoren zu einer Quartiersbildung benannt, an die mit einer Kindertageseinrichtung angeknüpft werden kann.</p>	<p>dung eines attraktiven „Wohnquartiers.“</p>
<p>04/6</p>	<p>Wasser- und Bodenschutz <u>Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)</u> Das gesamte Flurstück 3258 ist im Altlastenkataster als OU-Fall, „4474 - AS Maschinenfabrik R. Wahl“ hinterlegt und ist hinsichtlich Kontaminationen orientierend zu untersuchen (OU). Die OU dient dem Ausräumen bzw. der Bestätigung des Altlastenverdachts.</p> <p>In einer Besprechung mit der Fa. Jetter (Hr. Waiblinger) wurde darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der OU maßgeblich für die Umsetzung des geplanten Bodenmanagements sind. Es ist geplant, die Aushubkubatur zu minimieren. Mögliche Kontaminationen im Boden sollen im Rahmen einer ohnehin notwendigen Bodenverbesserungsmaßnahme immobilisiert werden.</p> <p>Der nord-westliche Teil des Flurstücks 3258 ist im Altlastenkataster eingetragen „3258 - AA Alter städtischer Müllplatz, Balingen“. Für diesen Fall wird momentan im Auftrag der Stadt Balingen eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 15.02.2022.</u> Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>Der Altlastenverdacht auf dem Flurstück 3258 wurde nach Vorlage der orientierenden Untersuchung ausgeräumt. Das Flurstück 3258 wurde vom Altlastenkataster in das Bodenschutzkataster überführt. Die Fläche „4474 - AS Maschinenfabrik R. Wahl“ ist wegen entsorgungsrelevanten Materialien im Bodenschutzkataster hinterlegt.</p> <p>Der nord-westliche Teil des Flurstücks 3258 ist im Altlastenkataster eingetragen „3258 - AA Alter städtischer Müllplatz, Balingen“. Für diese Fläche wird momentan im Auftrag der Stadt Balingen eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen trotz Verstreichen zugesagter Termine zur Vorlage nicht vor. Derzeit besteht kein Hinweis, dass mit dem Bebauungsplan in die Fläche „3258 - AA Alter städtischer Müllplatz, Balingen“ eingegriffen wird – der betreffende Bereich ist eine Grünfläche (s. Lageplan).</p>	<p>Eine Orientierende Untersuchung zur Fläche „4474 - AS Maschinenfabrik R. Wahl“ vom 28.01.2022 wurde durch das Fachbüro GeoTerton erstellt und ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Fläche „4474 – AS Maschinenfabrik R. Wahl“ wird im Bebauungsplan dargestellt und in den Unterlagen aufgeführt.</p> <p>Die Fläche tangiert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, allerdings wird in die Fläche nicht eingegriffen bzw. Maßnahmen sind an der Stelle nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird für die Grünfläche eine Pflanzbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen aus dem Artenschutzgutachten festgesetzt.</p> <p>Die Fläche „3258 – AA Alter städtischer Müllplatz Balingen“ wird im Bebauungsplan dargestellt und in den Unterlagen aufgeführt.</p>
	<p><u>Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung</u> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ergehen folgende Hinweise:</p> <p>1. Aufgrund der Größe des Plangebietes (hier 1,59 ha) besteht nach § 1 Abs. 2 NiedSchlWasBesV ab 1.200 m² eine Anzeigepflicht. D.h. die Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Erschließung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen (vor der ersten Bebauung).</p> <p>Auch wenn das Vorhaben als allg. Wohngebiet erlaubnisfrei ist, bedarf es für eine fachtechnische</p>	<p>Der Hinweis wurden an den Bauträger weitergetragen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>

	<p>Beurteilung zur Schadlosgkeit (qualitativ und quantitativ) des eingeleiteten Niederschlagswassers im Rahmen der Gewässeraufsicht weiterer notwendiger Nachweise.</p> <p>Bspw. DWA M-153 zur Flächenbelastung (bei Einleitung vom Straßenablauf) und DWA A-117 zur Volumenermittlung der Regenrückhalteanlage (Retention)</p> <p>Als Drossel ist der natürliche Gebietsabfluss (für das unbebaute Grundstück mit Abflussbeiwert 0,1) mit einer Regenspende (QDr 15minütig, n=1-jährlich) festzulegen, um hydraulischen Stress im Gewässer vorzubeugen.</p>	
	<p>Allgemeine Empfehlungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Herstellung von wasserdurchlässigen Stellplätzen, Dachbegrünung und Anregung zur teilweisen Fassadenbegrünung sind zu begrüßen. 2. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. 3. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sowie Rückhalteeinrichtungen sind bei Neubauvorhaben in den meisten Fällen problemlos umzusetzen, wenn sie als Element der Grünraum- und Freilandplanung angesehen werden. 4. Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 NiedSchlWasBesV BW und DWA-A 138 ist die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone allen anderen dezentralen Beseitigungswegen vorzuziehen. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, (kf-Wert > 1*10⁻⁹ oder aufgrund der vorgefundenen Bodenkontamination im nordwestliche Teil des Flurstücks 3258) so sind Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Zisterne) im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung zu empfehlen. 5. Sofern eine Einleitung in Talgraben angestrebt wird, ist diese in spitzwinkliger Form zur Fließrichtung auszuführen. Die Einleitstelle ist der Böschung anzupassen und muss bündig abschließen. Die Uferböschung ist mit möglichst geringem Eingriff, naturnah und hochwassersicher zu befestigen, um Ausspülungen und Auskolkungen zu verhindern. Der unteren Wasserbehörde ist ein Schnitt vorzulegen. 6. Um die künftigen Bewohner hinsichtlich des vorbeugenden Gewässerschutzes zur Regenwasserableitung in den Talgraben ausreichend zu informieren eignet sich bspw. eine sogenannte „Kanalplakette“ (siehe Pilotprojekt „kein Schmutzwasser in diesen Gully“ der DWA-Bayern - https://www.dwa-bayern.de/files/_media/content/PDFs/LV_Bayern/DetaiI-Montageanleitung.pdf). 	<p>Kenntnisnahme. Die Empfehlungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Empfehlung wird an den Bauherrn weitergetragen.</p>
04/7	<p>Natur- und Denkmalschutz</p> <p>Im Plangebiet sollen 7 Mehrfamilienwohnhäuser und 13 Reihenhäuser gebaut werden.</p> <p>Hierfür soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nut-</p>	<p>Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der der Deckung der Wohnbedürfnisse dient. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.</p>

<p>zung“ geändert werden. Ein allgemeines Wohngebiet soll dafür ausgewiesen werden.</p> <p>Von einem Umweltbericht und einer formellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird abgesehen, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 3258 ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Sonderbaufläche (S), kleinteilig im Norden als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Die Planung ist nicht mit der übergeordneten Regionalplanung konform. Diese weist die Fläche als Industrie und Gewerbe aus sowie als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.</p>	<p>Der Regionalplan ist nicht parzellenscharf. Auf die Ausführungen unter 03 wird verwiesen. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Planungshoheit Bebauungspläne erlassen oder Änderungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vornehmen.</p>
<p>Schutzgebiete Naturdenkmal: Nördlich des Plangebiets befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Stutzenweiher“ (SGB-Nr. 84170020019). Die Nähe der Bebauung zum Naturdenkmal wird kritisch gesehen. Es wird jedoch begrüßt, dass die nördliche Fläche des Plangebiets als Schutz- und Pufferzone für das Naturdenkmal erhalten werden soll.</p> <p>Laut Planung soll eine Verknüpfung zum Naturdenkmal sowie den gesetzlich geschützten Biotopen geschaffen werden, um diese als Naherholungsgebiet nutzen zu können. Eine verstärkte Frequentierung durch Menschen und deren Haustiere sowie negative Beeinträchtigungen des Naturdenkmals durch Abfälle, Wege etc. sind jedoch zu befürchten und sollten vermieden werden.</p> <p>Aus Gründen des Schutzes des Naturdenkmals sollte ggf. eine Besucherlenkungskonzeption überdacht werden.</p> <p>Es wird zudem begrüßt, dass sauberes Oberflächenwasser dem Naturdenkmal zugeführt werden soll, um eine Wiedervernässung des Feuchtgebiets anzustreben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Laut der weiter fortgeschriebenen Gestaltungsplanung ist eine Verknüpfung bestehender und geplanter Gehölz- und Grünstrukturen vorgesehen. Die mit einem Erhaltungsgebot sowie diversen Kompensationsmaßnahmen belegten privaten Grünflächen im nordöstlichen Grundstücksbereich sollen dagegen durch standortgerechte Gehölz- bzw. Heckenpflanzungen und abschnittsweise Ergänzung mittels eingegrüntem Zaun von einer intensiveren Nutzung angrenzender Freiflächen der Wohnanlagen ausgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Biotope: Der überplante Bereich wird im Norden durch das sich ost-westlich erstreckende gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgebiet W Balingen, 'Stutzenweiher' (Biotop-Nr. 177194172890) tangiert. Dieses hat sich mittlerweile nach Süden ins Plangebiet ausgedehnt. Das Biotop besitzt mit seinem Auwald, dem Land-Schilfröhricht und dem naturnahen Bachlauf eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.</p> <p>Die fast geschlossene Baumschicht mit Bäumen über 15 m bietet potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für geschützte Arten. Laut Biotoperhebungsbogen weist das Biotop eine besondere Ausprägung auf, vergleichbare Biotope sind innerhalb der Gemeindegrenze nur selten zu finden.</p> <p>Ein Eingriff in das Biotop würde daher kritisch gesehen. Bisher geht aus den Unterlagen nicht hervor, inwiefern Rodungen im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehen sind und ob diese das geschützte Biotop beeinträchtigen. Dies ist ggf. zu spezifizieren.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Planung beachtet bzw. berücksichtigt.</p> <p>Eingriffe durch bauliche Anlagen o.ä. sind laut Gestaltungsentwurf in diesem Bereich nicht zu erwarten. Dazu hat Anfang 2022 auch eine örtliche Abstimmung mit Vertretern der unteren Naturschutzbehörde LRA ZAK stattgefunden.</p>

<p>Es wird angeregt, den sich nach Süden hin ausgedehnten Auwaldstreifen in die nördliche Schutzzone einzubeziehen. Gemäß § 30 Abs. 2 sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop führen können, verboten. Nach § 30 Abs. 3 kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Hierfür muss der UNB eine geeignete Fläche für den Ausgleich vorgeschlagen werden.</p> <p>Im Osten an das Biotop „Stutzenweiher“ anschließend liegt das ebenfalls gesetzlich geschützte Biotop „Hasel-Feldhecke W Balingen, 'Stutzenweiher' (Biotop-Nr. 177194172891).</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine Hasel-Schlehen-Hecke mit Obstbäumen. Beeinträchtigungen sind hier ebenfalls mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.</p>	<p>Durch die Festsetzung eines flächigen Erhaltungsgebots einschl. Kompensationsmaßnahmen wird die Anregung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Biotopstrukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans entlang eines öffentlichen Feldwegs und Entwässerungsgrabens, aber innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fischerstraße“, für die dort ein flächenhaftes Erhaltungsgebot festgesetzt ist.</p>
<p><u>Landschaftsbild</u> Durch die Bebauung kommt es zu einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</p> <p>Die geplanten zum Teil vierstöckigen Gebäude verändern das Landschaftsbild nachhaltig.</p> <p>Das Gebiet ist jedoch bereits durch eine Lagerhalle sowie die Nutzung als Lagerplatz vorbelastet, der aber rückgebaut werden soll. Eine intensive Durchgrünung des Wohngebiets wird angeregt.</p>	<p>Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan weist die Vorhabenflächen als Gewerbe- und Mischgebiet aus. Im unmittelbar nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Fischerstraße“ sind Gebäudehöhen von 12,5 m zulässig.</p> <p>Durch die Festsetzung verschiedener grünordnerischer Maßnahmen u.a. von Bäumen, Gehölzflächen, Fassaden- und Dachbegrünung zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets wird die Anregung mit berücksichtigt.</p>
<p><u>Artenschutz</u> Der UNB liegen bisher keine Erhebungen zum Artenvorkommen vor. Eine artenschutzrechtliche Prüfung soll aber durchgeführt werden. Daher sind abschließende Aussagen zum Artenschutz erst nach Vorlage der saP möglich.</p> <p>Es wird begrüßt, dass vogelfreundliche Gehölze und Behausungen im Bebauungsplan verankert werden sollen.</p> <p>Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt aber für die östlich und westlich liegenden Areale bekannt.</p>	<p>Für das Vorhabengebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor (Stand 12.10.2021, Fritz&Grossmann Umweltplanung, Balingen). Im Ergebnis wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vorh. Tierartengruppen abgeleitet. Diese sind im Bebauungsplan übernommen, und wurden bereits in Abstimmung mit der UNB LRA ZAK in den dafür vorgesehenen Flächen umgesetzt, so dass sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben.</p>

<p><u>Hinweise:</u> 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:</p> <p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><u>Maßnahmen zum Bodenschutz</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenspflaster, Rasengitter). 2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. 3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. 5. 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), sind unzulässig. 6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen. 	<p>Berücksichtigung Siehe Bebauungsplanfestsetzungen: A – Nr. 4.2.; 8.2; C - Nr.2.1 und 2.2</p> <p>Da es sich bei der Dachflächenbegrünung um keine Eingriffs- oder Ausgleichsmaßnahme handelt, wird auf die Verpflichtung zur intensiven Begrünung, verbunden mit einer Nutzung von regionalem Saatgut zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn verzichtet.</p> <p>Berücksichtigung Siehe Bebauungsplanfestsetzungen: A – Nr. 7.2; C – Nr. 2.1</p> <p>Der Anregung wird nicht vollumfänglich entsprochen. Im Bebauungsplan sind unter Punkt 1 der Hinweise Anmerkungen zur Bodenversiegelung enthalten, so dass eine weitere Festsetzung, die sich speziell auf Folien und Vlies bezieht, im Sinne einer ‚schlanken‘ Gesetzgebung nicht als zielführend betrachtet wird.</p> <p>Berücksichtigung Siehe Bebauungsplanfestsetzung: A – Nr. 7.3;</p> <p>Berücksichtigung Siehe Bebauungsplanfestsetzungen A – Nr. 7 ff.</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung Angeregt wird die Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtung. Es sollte hier vor allem darauf geachtet werden, dass weder das FND Stutzenweiher noch die angrenzenden Biotope ausgeleuchtet werden.</p>	<p>Siehe Hinweis Nr. 7 im Textteil.</p>

04/8 Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht

Wir können keine Stellungnahme abgeben, da die vorgelegten Unterlagen nicht vollständig sind. Es müssen noch folgende bzw. die in der Anlage aufgeführten Unterlagen nachgereicht werden:

Auf dem Areal des ehemaligen Möbelhauses Bali soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist das Gebiet noch als Industriegebiet ausgewiesen. Eine Wohnbebauung ist in diesem Gebiet nicht möglich. Zu diesem Zweck soll das Areal in einer Bebauungsplanänderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwieweit schon derartige Ermittlungen durchgeführt worden sind.

Es wird angeregt, die durch die Planung zu erwartende Immissionssituation hinsichtlich Verkehrslärm z.B. von der L415, der Rosenfelder Straße und Fischerstraße sowie Gewerbelärm von den umliegenden Betrieben in der Nachbarschaft des Plangebiets auf der Grundlage der Vorgaben der DIN 18005 durch einen Sachverständigen untersuchen zu lassen. Dabei sollte entsprechend den Vorgaben der TA Lärm auch eventuelle Vorbelastungen durch vorhandene Gewerbenutzungen mit betrachtet werden.

Bei einer umfassenden Lärmprognose sollten neben den in der Beratungsvorlage erwähnten Betrieben (Autowerkstatt (Rosenfelder Straße 48), Autohaus Widmann (Rosenfelder Straße 56), Seemann Schleiftechnik, ISBA gGmbH auch noch die folgenden Betriebe Mehrer Compression GmbH, Stumpp Bau GmbH und Co. KG sowie weitere ortsansässige Gewerbetreibende als potentielle Lärmemittenten berücksichtigt werden. Zu betrachten sind auch die Lagerflächen des Betriebs Stumpp im Nordosten des Plangebietes und die bei Verlade- und Umschlagstätigkeiten entstehenden Emissionen.

Neben einer Lärmprognose kann unter Umständen die Erstellung einer Geruchsprognose für das Plangebiet als sinnvoll angesehen werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich südlich-westlich des Plangebiets eine Tankstelle und östlich der Rosenfelder Straße ein Bauernhof mit Pferdehaltung und –koppel. Das WA liegt deshalb eventuell im Einwirkungsbereich der von der Tankstelle und dem Hof ausgehenden Gerüche.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage der Gutachten möglich.

Der Anregung wurde entsprochen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rosenfelder Straße / Fischerstraße und zum städtebaulichen Entwurf des Baugebiets in Balingen“ vom März 2022 des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS aus Riedlingen).

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms durchgeführt.

In Bezug auf den Verkehrslärm gibt es Überschreitungen, so dass passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - umzusetzen sind.

Des Weiteren sind Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung durch Gewerbelärm nur im Zeitbereich nachts zu befürchten. Hierzu sind geeignete Grundrissgestaltungen umzusetzen.

Der Anregung wurde entsprochen. Es wurde ein Geruchsgutachten (siehe Geruchsgutachten zum „Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/ Fischerstraße – 1. Änderung“ in Balingen“ des Büros Müller BBM GmbH vom 11.08.2021) erstellt. Der Anregung entsprechend wurden die von einem landwirtschaftlichen Betrieb in Verbindung mit dem westlich des landwirtschaftlichen Betriebs liegenden Betriebs zur Behandlung von Öl-/Wassergeschmissen sowie einer Tankstelle ausgehenden Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet „Rosenfelde Straße/Fischerstraße – 1.Änderung“ untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass keine über das vertragliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen durch Tierhaltungs- oder Tankstellengerüche zu erwarten sind.

05	Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention Schreiben vom: 17.11.2020	
	<p>1. Sicherheit durch Stadtgestaltung</p> <p>Die Stadt Balingen beabsichtigt im nördlichen Randbereich der Balingen Kernstadt ein Wohngebiet mit sieben drei bis vier geschossigen Mehrfamilienhäusern und 13 Reihenhäusern neu zu schaffen. Im Südosten des Planungsgebietes grenzt das Wohn- und Apartmenthaus der Lebenshilfe Zollernalb an.</p> <p>Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Gerade dieser bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss.</p> <p>Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir für Ihr Planungsvorhaben unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des Wohngebietes, des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch sehr gerne zur Verfügung.</p> <p>Das Ziel der Kriminalprävention ist es, bereits in der Planungsphase durch bauliche Maßnahmen Tatgelegenheiten zu reduzieren oder gar zu vermeiden und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen zu stärken.</p> <p>2. Geplante Bebauung</p> <p>Das Vorhaben ist aufgrund des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zwar noch nicht genehmigungsfähig, aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen und Wohnraum ist aber eine Bebauungsplanänderung angestrebt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll im Rahmen der Innenentwicklung eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.</p> <p>Der Gemeinde liegt die Anfrage eines Investors zur Umsetzung eines Wohnprojektes vor. Zentrale Elemente dieses Konzeptes sind mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 125 Wohneinheiten sowie 13 Reihenhäuser.</p> <p>Die frühe Beteiligung an dem Planungsvorhaben ist seitens der Kriminalprävention sehr zu begrüßen, da in diesem Stadium eventuelle Anregungen noch unproblematisch, auch aus Kostengründen, umgesetzt werden können.</p> <p>3. Bebauung und räumliche Anordnung</p> <p>3.1. Bautypenmischung</p> <p>Eine altersgemischte Bewohnerschaft stellt sicher, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit. Ein „Mehrgenerationenwohnen“ ist grundsätzlich monostrukturierten Wohngebieten vorzuziehen, da sich eine altersgemischte Siedlungsstruktur immer positiv auf das Gefüge eines Wohngebietes auswirkt. Das Thema soziale Kontrolle spielt hier eine große Rolle.</p>	<p>Die Hinweise sind in die Planung bzw. Abwägung eingeflossen. Darüber hinaus werden sie an den Bauherrn weitergeleitet.</p>

Das Konzept sieht Mehrfamilienhäuser sowie Ein- bis Dreizimmerwohnungen vor. Laut der Projektbeschreibung wird eine soziale Durchmischung gebäudeübergreifend angestrebt, was aus Sicht der Kriminalprävention wichtig und sehr zu begrüßen ist.

3.2 Klare Strukturierung

Eine deutliche räumliche Strukturierung für private, halböffentliche und öffentliche Bereiche ist sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden.

Eine ungepflegte und vernachlässigte Wohnumgebung erweckt den Anschein, dass sich niemand für den Raum interessiert. Dies wirkt sich negativ auf das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohner und Besucher aus. Des Weiteren bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

4. Sicher Wohnen

4.1. Orientierung, Zugänge und räumliche Anordnung der Gebäude

Eine gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen vor allem für ältere Bewohner sehr wichtig. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein, insbesondere der abgewinkelte Fußweg zwischen den Gebäuden 2.1., 1.2. und 1.1.



Ausschnitt Anlage 6 der Vorlage

Dies sollte auch bei der Bepflanzung berücksichtigt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Gruppierung von Wohngebäuden und die Anordnung der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und Freiflächen erhöht die Sozialkontrolle.

Abb.: Beispiel für unsicher empfundene Orte
Quelle: Kriminalprävention im Städtebau, Dr. Anke Schröder



4.2. Unterstellmöglichkeiten für Abfallbehälter

Sofern geplant, sollten Nutzräume und Unterstellmöglichkeiten für die Mülleimer, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser, abschließbar und nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein. Abfalleimer in unübersichtlichen Bereichen bergen die Gefahr der „illegalen“ Müllablage.

4.3. Freiflächen / Gemeinschaftsflächen / Spielplatz

Die Gestaltung der Spielplätze, Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine wichtige Rolle. Wenn die Freiflächen von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt es für eine Belebung der Bereiche. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie auch Kinderspielmöglichkeiten für Besucher als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Das Mobiliar sollte vandalismusresistent sein. Die soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Laut Übersichtsplan ist hinter den Gebäuden 3.1 und 3.2 ein Spielplatz vorgesehen. Bei der Standortauswahl des Spielplatzes sollte darauf geachtet werden, dass sich dieser in der Sichtnähe zum Wohnen befindet, gut einsehbar und gefahrlos erreichbar ist. So können Kinder alleine auf den Spielplatz und es herrscht trotzdem noch soziale Kontrolle.

Die Bepflanzung sollte den Außenanlagen Struktur

geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollten klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.

Abb.: Beispiel für unsicher empfundene Orte
 Quelle: Kriminalprävention im Städtebau, Dr. Anke Schröder



4.4 Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge bei Dunkelheit vollständig ausgeleuchtet sind.

Auch innerhalb der viergeschossigen Mehrfamilienhäuser, insbesondere in den Kellerräumen, sind dunkle Bereiche zu vermeiden.

Eine mangelhafte Beleuchtung fördert das Unsicherheitsgefühl, es entstehen sogenannte Angsträume.

4.5. Tiefgaragen

Aufgrund der Mindestanzahl von Stellplätzen für Wohnungseinheiten ist laut Anlage 6 im nördlichen Bereich der Bau einer Tiefgarage notwendig.

Beim Bau von Tiefgaragen sollte beachtet werden, dass das Sicherheitsgefühl durch verwinkelte, im Schatten unzureichender Beleuchtung liegender Bereiche, zu niedrige Decken, Vandalismus und Menschenleere in den Nachtstunden häufig beeinträchtigt wird. Menschen meiden aus Angst vor Überfällen und Diebstählen Tiefgaragen, auch wenn dies nicht dem objektiven Kriminalitätslagebild und der tatsächlichen Gefährdung entspricht. Die neuralgischen Punkte einer Tiefgarage

sind die Zufahrt, Wege und Zugänge zu den Treppenhäusern und die Stellplätze.

Orte, an denen Menschen sich unwohl fühlen, werden erfahrungsgemäß gemieden. Empfohlen wird daher eine ausreichende und konstante Beleuchtung. Beim Anstrich der Tiefgarage sollte helle Farbe verwendet werden.

Wichtig ist, den unkontrollierten Zugang zu den Wohnbereichen zu verhindern. Notausgänge sollten unter Beachtung der gesetzlichen Auflagen (Fluchtwege) von innen ohne und von außen nur mit Schlüssel zu öffnen sein.

Die Zufahrten sollten durch Rolltore mit möglichst kurzer Nachlaufzeit gesichert werden, so dass potentiellen Straftätern der Zugang möglichst erschwert wird. Des Weiteren sollte die Zufahrt baulich und im Hinblick auf die Bepflanzung so gestaltet sein, dass sich Straftäter nicht verstecken und nach Ausfahrt eines Fahrzeuges unbefugt in die Tiefgarage begeben können.

5. Fahrradabstellplätze

Obwohl Fahrräder in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Auftrieb erfahren, passen sich die entsprechenden Abstellmöglichkeiten nur langsam an.

Soweit ersichtlich, sind Fahrradabstellplätze in der bisherigen Planung noch nicht berücksichtigt.

Fahrradständer sollten in ausreichender Anzahl, wenn möglich überdacht, in einsehbaren Bereichen, am besten in der Nähe der Hauseingänge, bereitgestellt werden. Dadurch wird das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftäter erhöht, zudem erhöht sich das Sicherheitsgefühl für die Benutzer.

Empfohlen werden massive Bügel o. ä., an denen ein Teil des Rahmens angeschlossen werden kann. Unverschlossene oder mangelhaft gesicherte Fahrräder an Fahrradabstellplätzen wecken das Interesse vieler Gelegenheitstäter.

Eine ausreichende Dauerbeleuchtung in den Dämmerungs- und Nachtstunden ist unverzichtbar.

Für die Nachtstunden oder längere Unterbringung von Fahrrädern, gerade im Bereich von Wohnanlagen ist die Einrichtung von abschließbaren Fahrradkellern, durchaus auch mit Ladestationen, vorzuziehen.

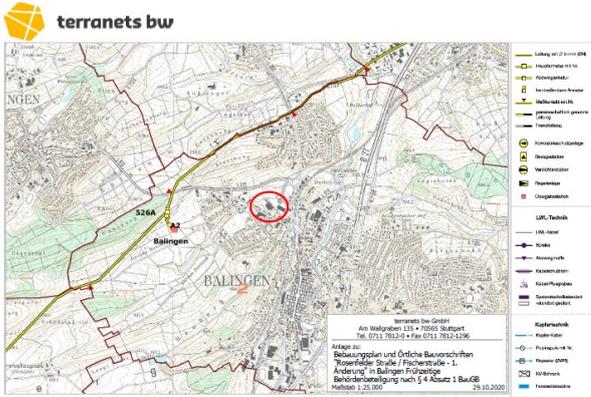
6. ÖPNV

Eine fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen ist gewährleistet, zwei Bushaltestellen befinden sich in der Rosenfelder Straße.

Die Anbindung sollte nachts gut ausgeleuchtet sein. Erfahrungsgemäß werden Wege, die schlecht ausgeleuchtet oder zu schmal sind, gemieden.

Sichtbehindernde Bauten an den Haltestellen wie zum Beispiel Werbewände sollten vermieden werden. Dunkelheit, mangelnde Beleuchtung oder schlechte Überschaubarkeit können Ängste auslösen, es entstehen Angsträume.

	<p>7. Schutz vor Einbruch / Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle</p> <p>Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wird die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt, ist dies billiger und effektiver als wenn im Nachhinein nachgerüstet werden muss.</p> <p>Relevant sind alle Bereiche, die direkt oder mit einfachen Hilfsmitteln erreicht werden können, auch Balkone oder Dachterrassen, für die Aufstiegsmöglichkeiten wie zum Beispiel Regenfallrohre vorhanden sind.</p> <p>Ich möchte daher darauf hinweisen, dass das Referat Prävention bereits im Rahmen der Planung Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz gibt.</p> <p>Wir bieten konkrete Informationen zu mechanischen und elektronischen Sicherungsmöglichkeiten, des Weiteren kostenlose Bauplanberatungen nach Terminabsprache an.</p> <p>Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information auch an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> <p>Zudem sind wir gerne bereit, Sie kostenlos und unverbindlich bezüglich eines individuellen Sicherheitskonzeptes, auch im Rahmen eines Vortrages, zu beraten.</p>	
06	<p>Staatliches Schulamt Albstadt Schreiben vom 30.10.2020</p>	
	<p>Gegen den Bebauungsplan Rosenfelderstraße/-Fischerstraße bestehen von Seiten des Staatlichen Schulamts Albstadt keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
07	<p>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Schreiben vom 29.10.2020</p>	
	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
08	<p>Netze BW GmbH, Externe Planungsverfahren Schreiben vom 29.10.2020</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

	<p>planes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> 	<p>Berücksichtigung</p>
<p>12</p>	<p>Transnet BW GmbH Schreiben vom 17.11.2020</p>	
	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplan „Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung“ in Balingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p>13</p>	<p>Vodafone BW GmbH Schreiben vom 18.11.2020</p>	
	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Bauherrn weitergetragen.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>14</p>	<p>Stadtverwaltung Geislingen Schreiben vom 08.12.2020</p>	
	<p>Der oben genannte Bebauungsplan in Balingen berührt unsere Aufgabenbereiche nicht. Wir haben daher keine Bedenken bzgl. der Aufstellung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

15	Stadtwerke Balingen Schreiben vom 02.12.2020	
	<p>Die Stadtwerke sind bereits im Austausch mit dem Bau-träger. Um ausreichende Stromversorgung gewährleisten zu können ist der Bau einer Trafostation vorgesehen. Bei der weiteren Planung sind die Stadtwerke Balingen mit einzubeziehen.</p>	Kenntnisnahme
16	Amt für öffentliche Ordnung – Straßenverkehrsbe-hörde Schreiben vom 11.12.2020	
	<p>Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Reutlingen be- stehen aus Sicht der Verkehrsbehörde grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet aus- gewiesen werden. Bei der Planung der Verkehrsflächen soll die verkehrsrechtliche Absicht grundsätzlich unmissverständlich sein (z.B. Tempo 30 Zone oder verkehrsberuhigter Bereich) und gleichzeitig durch die bauliche Gestaltung wiedergegeben werden, so dass Klarheit über die anzuwendenden Verkehrsvorschriften besteht. An dieser Stelle wird auf die ständigen Konflikt- punkte in Neubaugebieten verwiesen.</p> <p>Auch auf relativ kleinen Baugrundstücken sollten mög- lichst zwei Stellplätze vorgesehen sein. Die Erschlie- ßungswege sollten so dimensioniert werden, dass Not- und Rettungswege trotz parkender Fahrzeuge befahrbar bleiben. Zudem sollten Regelungen zu Einfriedungen getroffen werden, die die Befahrbarkeit der Straßen sowie ausreichend große Sichtfelder an Einmündungen sicherstellen.</p>	<p>Die Erschließungsstraße wird durch den Bau- herrn nach städtischen Standards gebaut und im Anschluss öffentlich gewidmet. Auf die Ausfüh- rungen zum Erschließungsvertrag wird verwie- sen.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze werden auf 1,5 Stellplätze/Wohnung erhöht. Damit wird dem erhöhten Stellplatzbedarf in Balingen Rechnung getragen. Auch dem Gleichbehandlungsgrund- satz mit vergleichbaren Quartieren und Wohnan- lagen wird Rechnung getragen.</p> <p>Die Reihenhäuser bringen 2 Stellplätze auf dem Grundstück unter. Zudem werden 15 öffentliche Parkplätze als straßenbegleitende Längsparker im Bebauungsplan ausgewiesen. Regelungen zu Einfriedungen liegen vor und sind Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Bebau- ungsplanfestsetzung C – Nr. 2.3).</p>

Balingen, 03.05.2022

Sabine Stengel