ANLAGE 1 zur Vorlage 2023/052 - Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“, Balingen-Zillhausen

Erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2022 – 12.12.2022

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	**Regierungspräsidium Tübingen** Schreiben vom 09.12.2022	
01/1	**Belange der Raumordnung** Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“. Als Art der baulichen Nutzungen werden allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet festgesetzt. Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst erfolgen, sobald textliche Festsetzungen und eine Begründung zum Bebauungsplan vorliegen. Die höhere Raumordnungsbehörde bittet um eine weitere Beteiligung im Verfahren.	Kenntnisnahme.
01/2	**Belange des Straßenwesens** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Balingen-Zillhausen an der L 442. Die Straßenbaulast obliegt hier der Stadt Balingen. Die Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen ist somit nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
02	**Regierungspräsidium Freiburg** **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** Schreiben vom 08.12.2022	
	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geo-wissenschaftliche 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.	
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** **Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungs-verfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von	Kenntnisnahme.

	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: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Achdorf-Formation (Mittlerer Jura). 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. 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 Empfehlung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden in den Hinweisen aufgenommen. Es wird auf die Einhaltung der Technischen Baubestimmungen, LBO § 73a und insbesondere auf Abschnitt A 1.2.2 „Bauliche Anlagen im Erd- und Grundbau sowie 1.2.9 „Bauliche Anlagen in Erdbebengebieten“ Entwurf, Berechnung und Bemessung verwiesen. Insbesondere zur Hangsicherung wird sowohl bei Abbruch als auch im Baugenehmigungsverfahren eine qualifizierte Baugrunduntersuchung notwendig.
	Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, 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 oder Anregungen vorzubringen.	
	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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geo-wissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	
	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine	Kenntnisnahme

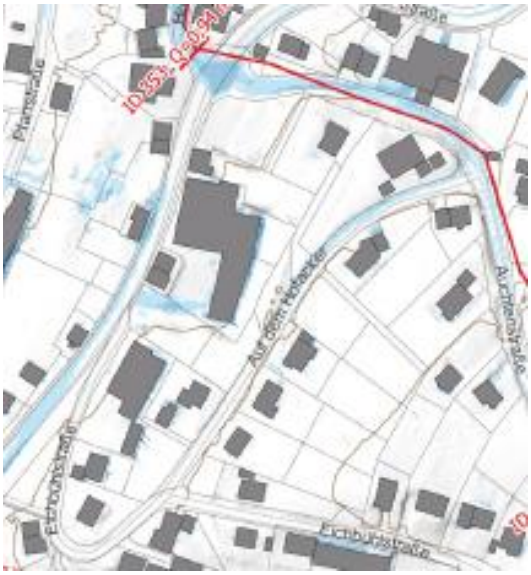
	Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Der Abruf der Daten und die fachliche Beurteilung muss im Rahmen der Ausführungsplanung und der Tragwerksplanung durch ein geologisches Fachbüro erfolgen.

03	**Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege** Schreiben vom 09.12.2022	
03/1	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen
03/2	<u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Wir weisen auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hin. Sollten bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmalsubstanz als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen im Textteil aufgenommen

04	**Regionalverband Neckar-Alb** Schreiben vom 06.12.2022	
	Mit dem o. g. Bebauungsplan soll ein innerörtliches Areal mit einer größeren Gewerbebrache neu geordnet werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier geschaffen werden. Innenentwicklungsmaßnahmen in verdichteter Bauweise werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.	Kenntnisnahme.

05	**Landratsamt Zollernalbkreis** Schreiben vom 12.12.2022	

05/1	**<u>Wasser- und Bodenschutz</u>** Zu o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen: **Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde** <u>Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)</u> Zu den in der Anlage 3 (Städtebauliche Rahmen-vorgaben) dargestellten, zu bebauenden Flurstücken sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vorhanden. Hinsichtlich der Notwendigkeit von abfalltechnischen Deklarationsanalysen für anfallenden Bodenaushub bei den geplanten Baumaßnahmen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der empfohlen. Die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde bittet im weiteren Verfahren um rechtzeitige informelle Beteiligung, sofern Erdarbeiten auf Flst. 166/1 geplant bzw. notwendig sind	Im Zuge von Abbruchmaßnahmen und Erdarbeiten für zukünftige Baumaßnahmen sind Überprüfungen auf Altlasten durchzuführen und mit der unteren Abfallrechtsbehörde// Abfallüberwachung abzustimmen. Dies wird in den Hinweisen aufgenommen. Das Flurstück 166/1 befindet sich im Plangebiet. Das Flurstück ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
	<u>Bodenschutz (vorsorgender)</u> (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung) Aus Sicht des Bodenschutzes wird das Vorhaben durch die Inanspruchnahme von derzeit ungenutzten, bereits überbauten innerstädtischen Flächen begrüßt.	Kenntnisnahme
	Untere Wasserbehörde <u>Oberirdische Gewässer</u> (HWGK/ÜSG, GEP, Hangwasser, Gewässerrand-streifen, naturnahe Gewässerentwicklung) Für die Stadt Balingen und alle Teilgemeinden wird derzeit ein kommunales Starkregenrisikomanagement (SRRM) erarbeitet. Es wird als äußerst empfehlenswert erachtet, die Erkenntnisse und die daraus erarbeiteten Maßnahmen bei der weiteren Planung des Gebiets und der Bebauung zu berücksichtigen und umzusetzen.	Der Anregung wird entsprochen. Durch einen Rückbau des ehemaligen Landerer-Areals mit seiner hohen Versiegelung und eine Neubebauung entsprechend den Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs kann der Versiegelungsgrad reduziert werden. Gründächer und Pflanzgebote sorgen für einen verzögerten Wasserabfluss. Die im Starkregenrisikomanagement bisher ermittelten maximalen Überflutungstiefen von 5-10 cm betreffen die Auchtenstraße, die Kreuzung Pfeffinger Straße sowie partiell die Hochholzstraße und die Straße auf dem Hofacker. Es wird eine generelle Einleitungsbeschränkung auf 57,6 ltr /s*ha festgesetzt. Für darüber hinaus gehende Mengen sind Retentionseinrichtungen vorzusehen. Ein Entwässerungsgesuch ist Teil des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. Siehe auch Nr. 15, Abwägungsvorschlag zu den Anregungen des Tiefbauamtes



Auszug Darstellung Starkregenmanagement

<u>Niederschlags- und Abwasserbeseitigung</u>

In den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan **sind nachfolgende Vorgaben aufzunehmen:**

- Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW.

- Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Retentionszisternen sowie die Nutzung dessen als Brauchwasser sind Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung und werden begrüßt. Zur Gewinnung von Brauchwasser ist ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Regenwasser hinzuweisen. Zur effektiven Drosselung, auch nach vorhergegangenen Regenereignissen, sind Zisternen mit sog. zwangsentleertem Teilvolumen auszuführen.

Geeignete bauliche Einrichtungen zur Trennung, Rückhaltung und gedrosselten Einleitung von Abwasser- und Niederschlagswasser sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften nachzuweisen.

Siehe auch Nr. 15:
Abwägungsvorschlag zu den Anregungen des Tiefbauamtes

- Eine extensive Dachbegrünung von Hauptgebäuden als auch auf Nebenanlagen (Carport, Fahrrad-/Müllbox) ist wirksam zur Abflussminderung von Regenwasser Retention und Verdunstung) und steht in keinem Konflikt zur Errichtung einer PV-Anlage auf Flachdächern.

Die Erstellung von PV-Anlagen folgt den jeweils aktuellen Regelungen der Landesbauordnung und des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg § 8a (7). Die Dachbegrünung ist ebenfalls festgesetzt, so dass eine Kombilösung angestrebt werden muss.

- Auf Hofflächen und am Straßenrand, deren Niederschlagswasser über die Regenwasser-kanalisation geleitet wird, **darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser a**nfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z.B. Autowäsche und Reinigungsarbeiten sind unzulässig.

Die gesetzlichen Reglungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind einzuhalten.
Die Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigung und des Entwässerungsgesuchs vorzulegen.

- PKW-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Der Anregung wird entsprochen.

	- Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch von unbeschichteten metallischen Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten.	
	Das **Niederschlagswasser** ist gemäß 55 Abs. 2 des WHG dezentral zum Erhalt des Wasserhaushaltes zu bewirtschaften**.**	Die gesetzlichen Reglungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Abwassersatzung der Stadt Balingen sind einzuhalten.
	Für erlaubnisfreie Flächen - hier allg. Wohngebiet, ist ab einer Grundstücksfläche A = >1200 m² ein Regenwasserkonzept zur dezentralen Niederschlagswasser-beseitigung im Vorfeld auszuarbeiten und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Dies kann auch als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt werden.	Die Berechnungen, Planzeichnungen und Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigung und des Entwässerungsgesuchs mit dem Tiefbauamt der Stadt Balingen abzustimmen und der Baurechtsbehörde der Stadt Balingen vorzulegen.
	Für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasser-beseitigung müssen vor der ersten Bebauung im Rahmen der Erschließung die erforderlichen baulichen Elemente ausgeführt sein.	
	• Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Sofern keine Versickerung möglich ist, kann nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden.	Eine Versickerung von Regenwasser von den Dächern und den versiegelten Flächen ist voraussichtlich aufgrund der schlechten Durchlässigkeit der geologischen Schichten nicht möglich.
	• Zum Erhalt des Wasserhaushalts ist gemäß DWA-A 102 Teil 4 (veröffentlich März 2022), die Erhöhung von Verdunstungsleistung-/Versickerungsrate trotz baulicher Versiegelung anzustreben und in einer Wasserbilanz dazulegen. Durch Berücksichtigung von sog. grünblauer Infrastruktur in der Konzeption einer „Schwammstadt“ für multifunktionale Räume kann das anfallende Regenwasser vor Ort über Grünflächen (siehe Hausbaum und Straßenbegleitgrün) in Retentionsmulden oder Tiefbeete/Baumrigolen bewirtschaftet werden.	Extensive Dachbegrünungen sind bei flachen Dächern im B-Plan vorgeschrieben. Die Erstellung von PV-Anlagen folgt den jeweils aktuellen Regelungen der Landesbauordnung und des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg. Der Grünordnungsplan mit Hausgärten, Grünflächen und Vorgartenzonen, die begrünten Flachdächern sowie die teilweise Entsiegelung der Flächen nehmen die Ziele „grünblauer Infrastruktur“ auf.
	• Bei Einleitung in oberirdische Gewässer ist gemäß DWA-A 102 Teil 2 (korrigierte Fassung April 2022) eine Emissionsbezogene Bewertung vorzunehmen. Lediglich den Flächen der Kategorie I (gering belastetes Niederschlagswasser) ist weiterhin eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ohne vorherige Behandlung erlaubt. Diese Anforderungen gilt es einzuhalten. • Für die gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter (evtl. Ableitung über RW-Kanal in Erlengraben oder Büttenbach) ist die Schaffung von Retentionsvolumen erforderlich. Eine Retention ist gemäß DWA-A 117 und LfU-Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ zu dimensionieren.	Die gesetzlichen Reglungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind einzuhalten. Die Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigung und des Entwässerungsgesuchs vorzulegen. Siehe auch Nr. 15: Abwägungsvorschlag zu den Anregungen des Tiefbauamtes
05/2	**<u>Naturschutz</u>** <u>Sachverhalt</u> Bei dem Verfahren handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Hochholzstraße und „Auf dem Hofacker“. Dieser Bereich ist bereits bebaut und soll im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung als	Kenntnisnahme

	Sanierungsgebiet überplant werden. Es handelt sich dabei um ein untergenutztes Gewerbeareal, das zum Teil leer steht, sowie einige Wohnhäuser. Artenschutz Beim Abriss von Gebäuden kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist ein artenschutzfachliches Gutachten zu erstellen, um das Plangebiet auf Vorkommen relevanter Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen. Hier ist im Besonderen auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu achten. **Fazit** Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorliegen eines artenschutzfachlichen Gutachtens möglich. Weitere Anregungen und Bedenken werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht geäußert.	Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand 22.02.2023, Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen) liegt vor. Die Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Maßnahmen gem. Artenschutzprüfung ist im Rahmen einer Abbruchgenehmigung sicher zu stellen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand 22.02.2023) liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.
05/3	**Straßen- und Radwegebau** Der Bebauungsplan liegt nicht in unserer Zuständigkeit. Baulastträger ist hier die Stadt Balingen, da der Anschluss innerhalb der Ortsdurchfahrt von Zillhausen liegt.	Kenntnisnahme
05/4	**Gewerbeaufsicht** Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben: Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen ist noch nicht ersichtlich, inwieweit schon derartige Ermittlungen durchgeführt worden sind. Den Ausführungen der Beratungsvorlage nach soll ein bereits bestehendes Schallgutachten aus vorangehenden Bebauungsplänen fortgeführt werden. Auch wir regen an, die durch die Planung zu erwartende Immissionssituation, speziell hinsichtlich Verkehrslärm, in der Nachbarschaft des Plangebiets auf der Grundlage der Vorgaben der DIN 18005 durch eine/n Sachverständige/n untersuchen zu lassen. Gewerbelärm nach TA-Lärm kann im selben Rahmen, falls vorhanden, mit betrachtet werden.	Dem Bebauungsplan liegt die Fortschreibung eines Schallgutachtens vom Januar 2023 für die Schallemissionen an der Hochholzstraße als Anlage bei. Dessen Ergebnisse werden in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt.
05/5	**Amt für Vermessung und Flurneuordnung** Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung	Kenntnisnahme
05/6	**Abfallwirtschaftsamt** 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,	Die Müllabholung findet an öffentlichen Straßen mit entsprechenden Lastklassen statt. Im Bereich der Neubebauung des Landerer-Areals werden gemeinsame Aufstellflächen für Müllbehälter zur Abholung ausgewiesen. Müllbehälter sind einzuhausen und zu überdachen. Am Abholtag sind diese an den vorgesehenen Abholflächen bereit zu stellen.

	• bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, • Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt	Bei Einfamilienhäusern sind diese an der Straße bereit zu stellen.
05/7	**<u>Jugendamt (Kindertagesbetreuung)</u>** Mit dem Bebauungsplan sollen die Ziele der Ortskernsanierung Zillhausen weiterverfolgt werden. Nach Abschluss der Maßnahmen sollen insgesamt 50 – 60 Wohnungen unterschiedlicher Größe und eine Gewerbeeinheit entstanden sein. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungen auch von jungen Familien bewohnt werden. Eine für die jungen Familien sehr zentrale Frage bei der Ansiedlung spielen heute die Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Nach der aktuellen Bedarfsplanung ist ein Ausbau dieser Möglichkeiten für die Stadtteile Zillhausen und Streichen bislang nicht vorgesehen. Die Bedarfsplanung berücksichtigte allerdings noch nicht den jetzt ins Planungsprocedere eingebrachten Bebauungsplan. Zillhausen und Streichen sind hinsichtlich der Kindertagesbetreuung und Schule in einer Planungseinheit zu sehen. Von der jetzigen Gesetzeslage ausgehend muss auch für den Schulbereich ein Ganztagesbetreuungs-angebot konzipiert und bereitgestellt werden. Auch die Versorgung mit Tages- oder Vollzeitpflegeplätzen für SeniorInnen spielt für die Möglichkeit der Erwerbstätigkeit in Familien zur Finanzierung der Wohnmöglichkeiten zunehmend eine wichtige Rolle. Beide Einrichtungsarten (für Kinder und für SeniorInnen) lassen sich mit beidseitigem Profit nicht nur in ökonomischer Hinsicht verbinden und konzipieren. Das Ziel der Ortskernsanierung sollte vor diesem Hintergrund nicht lediglich bauliche Ziele verfolgen, sondern auch die sozialen Bedarfe der dort anzusiedelnden Neubewohnenden berücksichtigen. Deshalb wird empfohlen, in die Planungen diese Anforderungen der Ortsteil/e-Entwicklung mit aufzunehmen und diese im Planungsprozess zu erfüllen. Je nach Art der im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbeeinheit kann in diese möglicherweise eine kombinierte Kinder-/Senioren-Tageseinrichtung integriert werden. Aus den bereits oben genannten Gründen des Versorgungsverbundes hinsichtlich Kindertageseinrichtungs- und Schulplätzen sollten die künftigen Bedarfe aus Streichen in die Zillhausener Planungen aufgenommen werden, damit eine auch zukünftig tragfähige und nachhaltige Lösung für beide Ortsteile gefunden werden kann. Deshalb wird zur weiteren Planung eine diesbezügliche enge Kooperation zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Familien, Bildung und Vereine dringend angeraten.	Die Stadt Balingen ist kontinuierlich mit der Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung befasst. Für 2023 ist geplant eine neue Bevölkerungsprognose in Auftrag zu geben. Die Bedarfsplanung der Kinderbetreuungsmöglichkeiten ist jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen eines Bebauungsplanes.
05/8	**<u>Vorbeugender Brandschutz</u>** Es wurde nach Anhörung keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wird ggf. vom Vorbeugenden Brandschutz an Sie nachgereicht.	Kenntnisnahme

06	**Polizeipräsidium Reutlingen / Prävention** Schreiben vom 23.11.2022	
06/1	Zu den im Betreff genannten Planungen nehme ich aus kriminalpräventiver Sicht wir folgt Stellung: **Anlass** Das Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention, wurde vom 10.11.2022 durch die Stadt Balingen, Amt für Stadtplanung und Bauservice, Abteilung Stadt- und Umweltplanung, um schriftliche Stellungnahme bis spätestens 12.12.2022 zu o.g. Bebauungsplan gebeten.	Kenntnisnahme Die Anregungen unter 06/1 – 06/8 der Kriminalprävention wurden für den Bereich der Neubebauung des Landerer Areals an den Investor übermittelt.
06/2	**Allgemeine Hinweise** Bei der Planung von Wohn-/Gewerbegebieten und –gebäuden sollten sowohl Aspekte einer objektiven Gefährdung durch potentielle Straftäter als auch des subjektiven Sicherheitsgefühls der Bevölkerung Berücksichtigung finden.	
06/3	**Nutzungsmischung** Mit dem Bebauungsplan soll ein Rahmen geschaffen werden, um in dem Plangebiet nach aktueller Planung eine Neubebauung mit insgesamt 50 – 60 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit zu ermöglichen. Eine solche Nutzungsmischung von Wohnung und Gewerbe führt nach kriminalpräventiver Betrachtung zu einer erhöhten Sozialkontrolle und damit zu einer Reduzierung von Tatgelegenheiten, z.B. Einbruchdiebstählen und Vandalismus. Aufgrund der damit einhergehenden erhöhten „Überwachung“ durch die dortigen Bewohner und Beschäftigten können potentielle Täter aufgrund des höheren Entdeckungsrisikos eher abgeschreckt werden.	
06/4	**Übersicht und gute Beleuchtung** Eine gute Übersicht und Beleuchtung zu allen Tages- und Nachtzeiten fördert das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung und reduziert potentiellen Straftätern Tatgelegenheiten. Dies gilt in Bezug auf Blick-beziehungen, Orientierung und Einsehbarkeit von öffentlichen sowie privaten Bereichen. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Flächen zwischen Gebäuden sollten freie Blick-beziehungen zulassen. Mit Pflanzungen / Pflanzgeboten sollten möglichst keine Sichteinschränkungen und unübersichtliche Nischen geschaffen werden. Bei der Auswahl, dem Standort und der Pflege (Rückschnitt) von Bäumen und Sträuchern sollte berücksichtigt werden, dass durch ausreichende Abstände zu Beleuchtungseinrichtungen die Ausleuchtung nicht beeinträchtigt wird. Außerdem sollten hohe und durchgehende Hecken oder blickdichte Zaunanlagen vermieden und ausreichende Abstände insbesondere zu Straßen und Wegen eingehalten werden.	
06/5	**Pkw- / Fahrrad-Stellplätze / Tiefgaragen** Stellplätze für PKW und Fahrräder sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht abgelegen sein. Dies gilt auch bezüglich der umgebenden Bepflanzung zu beachten. Fahrradabstellplätze sollten zudem über geeignete Anschlussmöglichkeiten mit Fahrradschlössern verfügen, um Fahrraddiebstähle zu vermeiden. Bei Tiefgaragen werden ferner gut einsehbare und kontrollierte Zugänge empfohlen.	
06/6	**Anbindung an den ÖPNV**	

	Das Gebiet ist über die nahegelegene Bushaltestelle in der Hochholzstraße erreichbar. Haltestellen sollten möglichst mit transparenten Warte-/ Unterstell-möglichkeiten ausgestattet sein. Eine gute Ausleuchtung, auch der Wege dorthin, sollte gewährleistet sein. Es werden Vandalismus resistente Einrichtungen, Beleuchtungen und Müllbehälter an Haltestellen empfohlen.	
06/7	**Beratung durch die Polizei / Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle** (Einbruchs-) Diebstähle, Sachbeschädigungen und andere Delikte gehen regelmäßig mit hohen Sachschäden und einer erheblichen Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Bevölkerung einher. Durch gezielte sicherungstechnische und organisatorische Maßnahmen lassen sich viele Straftaten reduzieren. Diese Maßnahmen sollten, nicht zuletzt aus Kostengründen, bereits in der Planungsphase von Gebäuden Berücksichtigung finden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet kostenlose 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. Das Faltblatt „Vorsicht Einbrecher! Schützen Sie Ihr Zuhause – von Anfang an-“ ist im Internet abrufbar unter: https_//praevention.polizei.de/wp-content/uploads/sites/20/2018/01/FALTBLATT-Bauherren-WEB.pdf. Ich darf darum bitten, diese Information an die Planer und Bauherrschaften weiter zu geben.	
06/8	**Weitere Informationen** Weitere Informationen und Empfehlungen zum Städtebau finden Sie im Internet unter https://www.polizei-beratung.de/themen-undtips/staedtebau/.	

07	**Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung** Schreiben vom 18.11.2022	
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme

08	**Deutsche Telekom Technik GmbH** Schreiben vom 23.11.2022	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungs-berechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme

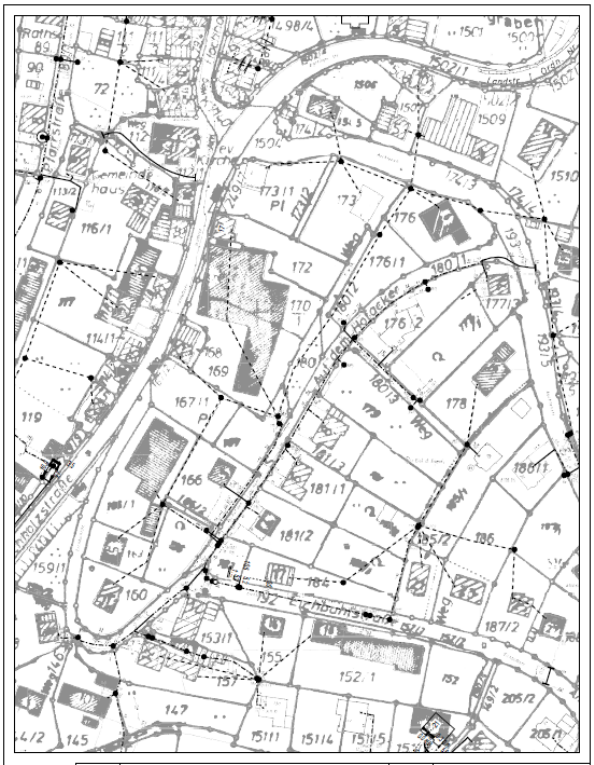
Im Planbereich befinden sich größtenteils oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

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 möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbau-beschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Donaueschingen				
ONB	Albstadt-Laufen	AsB	1		
Bemerkung:		VsB	7431A	Sicht	Lageplan
		Name	Jahrendt, Frank, PTI32	Maßstab	1:1000
		Datum	23.11.2022	Blatt	1

09	**Netze BW GmbH** Schreiben vom 10.11.2022	
	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

10	**TransnetBW GmbH** Schreiben vom 10.11.2022	
	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochholzstraße/Auf dem Hofacker", Balingen-Zillhausen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

11	**Vodafone West GmbH** Schreiben vom 29.11.2022	
	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone-Gesellschaft. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaser-basiertes Kabelnetz in Neubaugebieten 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.	Kenntnisnahme

12	**Ortschaftsrat Zillhausen** Schreiben vom 10.11.2022	
12	Es wäre hilfreich, wenn man sich im Vorfeld über die folgenden Punkte noch einmal Gedanken macht.	
	1.) Die Einfahrt in die Eichbühlstraße ist von Stockenhausen kommend äußerst ungünstig. Man hat zwei Möglichkeiten. Zum einen kann man auf die Gegenfahrbahn der Hochholzstraße fahren und dann in die Eichbühlstraße einbiegen. Die zweite Möglichkeit besteht darin, dass man in die Eichbühlstraße einfährt und stehen bleibt, da der Radius es nicht zulässt weiterzufahren. Man muss dann noch einmal zurückstoßen in die Hochholzstraße um die scharfe Kurve zu passieren. Hier wäre es schön, wenn diese Einfahrt entschärft werden könnte.	Aus Stockenhausen kommend ist der Radius für Rechtsabbieger zu eng. Für eine Aufweitung des Radius fehlt auf Grund der Topographie die notwendige Fläche. Ein Umbau der Einmündung erscheint unwirtschaftlich, da hohe Kosten durch Erwerb von privater Grundstücksfläche und das Versetzen der ca. 40 Jahre alten Stützwand entstehen würden. Mit verkehrlichen Regelungen (Rechtsabbiegeverbot) kann die Situation entschärft werden. Anwohner der Eichbühlstraße können diese über die Auchtenstraße und Auf dem Hofacker erreichen.
	2.) Im Kopfbau ist ein Café oder eine Bäckerei angedacht. Ich denke, dass wir hier etwas flexibler sein sollten und auch eine Gastronomie dulden sollten.	Die Gebietsfestsetzungen **MI** im Bebauungsplan im Bereich des Kopfbaus erlaubt die flexible Nutzung des Kopfgebäudes Auch Gastronomie ist zulässig. Siehe Textteil „A“.

	3.) In diesem Zuge sollte auch der Kreisverkehr nochmals betrachtet werden. Dies wäre die beste Lösung für diesen Kreuzungsbereich (vor ein paar Tagen hatten wir einen Unfall an dieser Stelle).	Die Kreuzung Hochholzstraße / Pfeffinger Straße / Auchtenstraße ist nicht Teil Plangebietes. Die Abgrenzung des Plangebiets und die Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer des Landerer Areals über einen gegenseitigen Flächentausch lassen die Optionen für eine Umgestaltung der Kreuzung offen. Nachdem der Kreuzungsbereich und das Umfeld der Kirche zukünftig wieder baulich eingerahmt sein werden, gewinnt dieser Bereich, auch mit Blick auf die Attraktivität für alle Verkehrsteilnehmer und für die Anlieger sowie für das Ortsbild von Zillhausen, maßgeblich an Bedeutung. Die Stadt Balingen wird sich daher die Verkehrsplanung für das Kreuzungsareal weiterverfolgen und Alternativen erstellen, die dem Ortschaftsrat und der Öffentlichkeit zu gegebener Zeit vorgestellt werden sollen.
13	Durch die verdichtete Bebauung auf dem Landerer-Areal sieht der Ortschaftsrat ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Kreuzung bei der ev. Kirche in Zillhausen. Die Einfahrt von der Auchtenstraße in die Pfeffinger Straße ist bereits heute nur sehr schwer einsehbar und stellt einen Gefährdungsbereich dar. Bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen nimmt die Gefährdung weiter zu. Mit einem Kreisverkehr kann dieser Bereich entschärft und die Einmündung in die Pfeffinger Straße vereinfacht und sicherer gemacht werden. Im sogenannten Kopfbau gegenüber der Kirche ist im UG ein Kaffee oder eine Bäckerei angedacht. Der OR würde gerne die Nutzung auch als Gaststätte erweitern. Die Einfahrt in die Eichbühlstraße ist von Stockenhausen auf der Hochholzstraße kommend nur schwer möglich. Bei einer langfristigen Planung sollte dieser Verkehrsbereich verbessert werden. Dies kann durch bauliche Maßnahmen oder im Zusammenhang mit dem Kreisverkehr bei der Kirche durch ein Verbot für Rechtsabbieger erfolgen. Beide Maßnahmen eignen sich um das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Bebauung des Landerer-Areals wesentlich sicherer zu gestalten. Wir bitten Sie diese Punkte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einfließen zu lassen.	Durch die Bebauung des Landerer Areals erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Einmündungsbereich der Auchtenstraße unwesentlich, da mit Ausnahme der neuen, zusätzlichen Carports in Auf dem Hofacker alle Stellplätze der Wohnanlage von der Hochholzstraße angefahren werden. Der übrige Ziel- und Quellverkehr in der Auchtenstraße bleibt im Wesentlichen unverändert. Kreisverkehr: Siehe Stellungnahme unter Pkt. 12 Siehe Stellungnahme unter Pkt. 12. Siehe Stellungnahme unter Pkt. 12.

14	**Stadtwerke** Schreiben vom 09.12.2022	
	Die Stromversorgung in diesem Gebiet erfolgt momentan noch über Freileitung. Bei einer Neubebauung wird diese über Erdkabel erfolgen. Um eine ausreichende Stromversorgung in diesem Gebiet gewährleisten zu können, ist das Stellen einer Trafostation erforderlich. Für diese Trafostation ist ein Platz bereit zu stellen. Die Versorgung Strom / Wasser wird dann im Zuge der Bebauung erfolgen.	In Absprache mit den Stadtwerken ist in der Auchtenstraße eine Fläche zur Aufstellung einer Trafostation ausgewiesen.
	Ebenso befinden sich an der Grenze zur Hochholzstraße Straßenlampen. Wird das Versetzen der Fundamente bzw. der Masten notwendig, so hat sich der Bauherr rechtzeitig mit den Stadtwerken in Verbindung zu setzen. Die Kosten für die Versetzung sind vom Bauherrn zu tragen.	Während der Baumaßnahmen ist die bestehende Straßenbeleuchtung als Eigentum der Stadt bzw. Stadtwerke zu erhalten Der Gehweg der Hochholstraße ist mit durchschnittlich 1 m Breite nicht ausreichend.

Der Bebauungsplan sieht vor, den Gehweg auf mindestens 2m Breite zu erweitern. Der Ausbau erfolgt nach den Baumaßnahmen durch das Tiefbauamt der Stadt Balingen, einschließlich Neuversetzen der Straßenbeleuchtung.

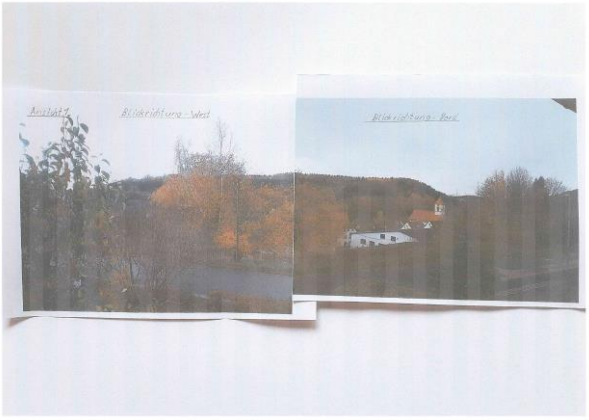
15	**Tiefbauamt** Schreiben vom 09.12.2022	
	Baugrunduntersuchung In der Straße Auf dem Hofacker haben sich Risse und kleinere Setzungen im Bereich der geplanten Neubebauung des „Landerer-Areals“ gebildet. Stellenweise ist auch ein Spalt zwischen dem Asphaltbelag der Fahrbahn und dem Bordstein entstanden. Deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in der Böschung die mit Terrassenhäusern bebaut werden soll zu Bewegungen kommt. Wenn man die heutige Böschung vor Ort besichtigt, ist erkennbar, dass es bereits in der Vergangenheit mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Rutschung eines Teilbereichs der Böschung gekommen sein muss. Das Tiefbaumt hält deshalb die Erstellung eines geologischen Gutachtens bereits im Rahmen des Bebauungsplanes für erforderlich. Im Gutachten sollte untersucht werden, ob die Bebauung bzw. unter welchen Bedingungen die Bebauung der Hangböschung möglich ist.	Im Rahmen der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 erforderlich. In den Hinweisen wurde aufgenommen: Im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sind die „Technischen Baubestimmungen“ nach LBO § 73a sind zu beachten. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden. Abbrucharbeiten, die in den Hang eingreifen, sind erst zulässig, wenn im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ein geologisches Gutachten vorgelegt wird.
	Grundstücksentwässerung Die Ableitung des auf dem Baugrundstück anfallenden Abwassers und des Niederschlagswassers muss nach den gesetzlichen Regelungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (§ 45b), der Landesbauordnung und den Vorgaben der städtischen Abwassersatzung (§ 2 Abs. 1, § 3, § 8 Abs.3) in der geltenden Fassung sowie den Bestimmungen der DIN EN 12056 (neueste Fassung) erfolgen.	Die gesetzlichen Reglungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Abwassersatzung der Stadt Balingen einschließlich der einschlägigen DIN-Normen und Verordnungen sind einzuhalten.

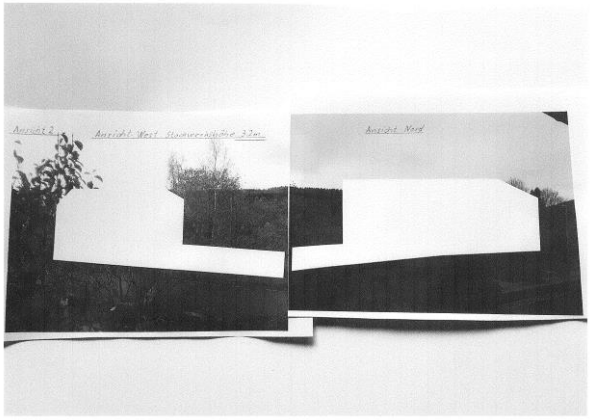
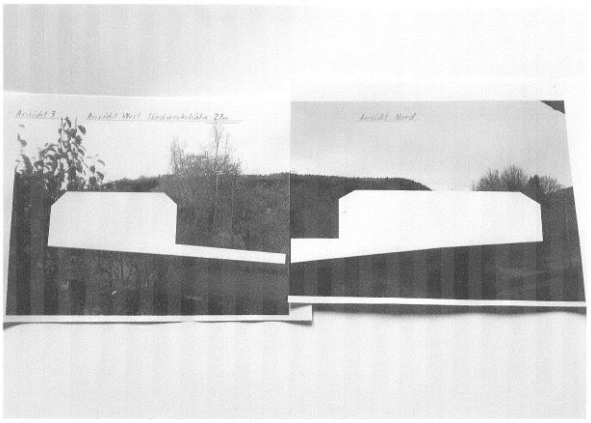
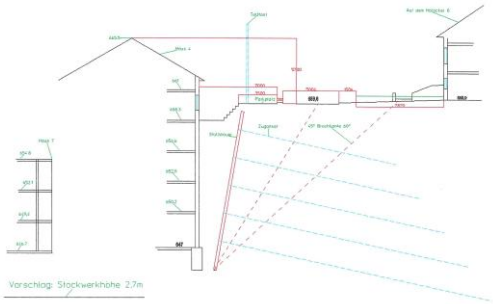
	Bei Neubauten im Plangebiet ist das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation einzuleiten, während anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen aus Wohngebieten, wenn möglich zur Versickerung zu bringen oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Auf den privaten Grundstücken sind das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in getrennten Leitungen bis zum Hauskontrollschacht zu führen, insbesondere auch wenn die Versickerung oder die Ableitung in ein ortsnahes Gewässer für das Dach- und Hofflächenwasser nicht möglich ist.	Eine Versickerung ist aufgrund der zu erwartetenden geologischen Schichten und der Bodenbeschaffenheit voraussichtlich nicht möglich.
	Die Einleitungsmenge für das Abwasser in die öffentlicher Mischwasserkanalisation wird auf **57,6** l/(s*ha) Grundstücksfläche begrenzt. Sollte mehr Abwasser auf den Grundstücken anfallen, so sind ausreichende Rückhaltevolumina zu schaffen, die dann das Abwasser gedrosselt an den öffentlichen Kanal weiterleiten.	Die maximale Einleitungsmenge in die Mischwasserkanalisation wird mit 57,6 ltr/s*ha, bezogen auf die Grundstücksfläche, festgesetzt. Die Nachweise sind mit der Genehmigungsplanung einzureichen.
	Die Festlegung von Dachbegrünungen bei Flachdächern zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen wird vom Tiefbauamt begrüßt.	Die begrünten Flächen auf Grundlage des detaillierten Grünordnungsplans tragen zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses sind bei Die Anregung wird in den Hinweisen aufgenommen
	Sollen insbesondere auf den Grundstücken des ehemaligen „Landerer-Areals“ die Zufahrts- und Hofflächen sowie Abwasserleitungen gemeinsam genutzt werden und die angeschlossenen Gebäude mit umgebenden Flächen weiterverkauft werden, so sind für die gemeinschaftlich zu nutzenden Anlagen, Leitungen und Kanäle, entsprechende Leitungs-, Fahr-, und Benutzungsrechte zu regeln.	

16	**Stadtkämmerei / Beitragswesen** Schreiben vom 17.11.2022	
	Erschließungsbeiträge: Die Auchtenstraße ist im Bereich an den der geplante Bebauungsplan grenzt endgültig hergestellt, die Erschließungsbeiträge wurden veranlagt. Die Straße „Auf dem Hofacker“ ist endgültig hergestellt, die Erschließungsbeiträge wurden veranlagt. Bei der Hochholzstraße handelt es sich um eine klassifizierte, beitragsfrei ausgebaute Straße (L442). Die Eichbühlstraße ist im Bereich an den der geplante Bebauungsplan grenzt **noch nicht endgültig hergestellt**. Erschließungsbeiträge werden zum Zeitpunkt der erstmaligen endgültigen Herstellung veranlagt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis Die Eichbühlstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
	Anschlussbeiträge: Da geplant ist, dass der zukünftige Bebauungsplan das Ausmaß der baulichen Nutzbarkeit erhöht sind bei in Kraft treten des Bebauungsplans Anschlussbeiträge nachzuveranlagen.	Das Beitragsrecht sowie evtl. Nachveranlagungen sind ein separates, eigenständiges Verfahren. Die Ausweisung der Baufenster und die maßvollen Festsetzungen zu Geschossigkeit wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten erarbeitet. Brachliegende innerörtliche Flächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei muss den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung

		getragen werden. Die Ziele der Ortskernsanierung werden fortgeschrieben und der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang bebaubarer Grundstücke wird weiterentwickelt.
17	**Öffentlichkeit / Stellungnahme 1:** Schreiben vom 28.11.2022	
	Nach Einsichtnahme der Unterlagen, sowohl bei der Ortschaftsverwaltung Zillhausen sowie bei Herrn Wunderlich auf dem Amt für Stadtplanung möchte ich folgendes anregen:	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	Als langjähriges Mitglied des Ortschaftsrats in Zillhausen war ich schon immer ein Verfechter des Kreisverkehrs bei der Kirche in Zillhausen und ich möchte sie bitten, diesen bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans unbedingt mit aufzunehmen. Ich weiß, dass es anscheinend Probleme mit der Zuständigkeit (L442) und mit der Topografie gibt, aber ich fahre sehr oft durch Neuhausen ob Eck und muss feststellen, dass alle diese Probleme dort sehr gut gelöst und sich der Verkehrsfluss wesentlich verbessert hat.	Die Kreuzung Hochholzstraße / Peffinger Straße / Auchtenstraße ist nicht Teil des Plangebietes. Auf die Ausführungen unter 12. wird verwiesen.
	Weiterhin bin ich in und mit der Möbelfabrik Schneider aufgewachsen, welche sich ebenfalls im überplanten Gebiet befindet. Seit Jahrzehnten gibt es den Missstand mit der Zufahrt in die Eichbühlstraße, da diese im spitzen Winkel in die Hochholzstraße einmündet und immer wieder gefährliche Situationen bei der Einfahrt, insbesondere von Stockenhausen her, entstehen. Man sollte diese Gelegenheit nicht verstreichen lassen und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die dortige Verkehrsführung verbessern. Durch die massive Verdichtung der Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet wesentlich verstärken.	Ein Umbau der Einmündung ist wirtschaftlich und technisch schwierig und derzeit nicht geplant. Siehe auch die Stellungnahmen unter Nr. 12 und 13. Die Straßen- oder Umbauplanung sowie verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes.
	Im Aufstellungsbeschluss ist gegenüber der Kirche ein 3-geschossiges Solitärgebäude vorgesehen in welchem mischgebietstypische Nutzungen vorgesehen sind. Da das Landerer immer Gastronomie war, sollte nicht nur ein Bäckereikaffee, sondern wirklich eine Gaststätte möglich sein. Der Bedarf wäre in Zillhausen sicherlich vorhanden.	Die Festsetzung im Bebauungsplan als Mischgebiet erlauben eine flexible Nutzung des Kopfgebäudes. Zulässig sind gemäß BauNVO § 6 auch Schank- und Speisewirtschaften. Siehe Textteil A Nr. 1.2
	Ich bitte sie, die von mir vorgebrachten Punkte bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.	
18	**Öffentlichkeit / Stellungnahme 2:** Schreiben vom 30.11.2022	
	Das Bauvorhaben „Landerer-Areal“ ist sehr anspuchsvoll.	
	Wir haben größte Bedenken, dass unser Anwesen in Mitleidenschaft gezogen wird.	
	Mit dem Bau der „Kegelbahn Landerer“ wurde der Hang empfindlich angekratzt. Seit dem Abböschen vor ca. 40 Jahren ist aus dem Hang ein Kriechhang entstanden. Eine geplante 14 Meter tiefe Baugrube sehen wir deshalb für sehr gefährlich und gewagt an. Sollte während der Baumaßnahme etwas schief laufen, wird aus dem	Den Anregungen wird teilweise entsprochen. Eine qualifizierte Baugrunduntersuchung ist auch mit Blick auf die Hangsicherung notwendig. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise und Festsetzungen. Vor einem Abbruch/Neubau im Hangbereich ist eine qualifizierte Baugrundun-

	Kriechhang ein Rutschhang, der dann nicht mehr zu stoppen ist. Wer gibt uns eine Garantie, dass der Hang nicht ins Rutschen gerät? Wer ist unser Ansprechpartner, wenn durch diese Baumaßnahme auf unseren Anwesen Schäden entstehen? Wer bezahlt die Schäden? Heißt es bei uns dann auch „es sei kein bedingter Vorsatz seitens des Bauherrn nachweisbar?“ Wir bestehen auf folgende Informationen: - wir möchten wissen, wer der Bauträger ist - wir möchten Einsicht in die geologischen Gutachten - wir möchten Einsicht in die statischen Gutachten Wir bestehen darauf - dass sämtliche Pläne mit Maßnahmen vorgelegt werden, kaum jemand kann sich vorstellen, wie gebaut wird - dass eine bestmögliche Hangsicherung ausgeführt wird, Auskunft, wie die Absicherung jetzt und in Zukunft gemacht wird - dass eine Beweissicherung vor Baubeginn gemacht wird - dass während der Baumaßahme eine Verformungssicherung gemacht wird	tersuchung vorzunehmen. Im Rahmen der Bauanträge sind Statiken einzureichen. Prüfstatiken werden seitens der Stadt beauftragt. Ansprechpartner und Statiken sowie Beweissicherungsverfahren und Schadensabwicklung sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Auf die baurechtlichen Genehmigungsverfahren, die Nachbaranhörung sowie auf privatrechtliche Ansprüche wird verwiesen.
	Zu den Gebäuden Die 3 D Projekte und die verschiedenen 2 D Ansichten und Schnitte, die öffentlich in den Gremien vorgestellt wurden, lassen eine voraussichtliche Bebauung erkennen. Um nicht die gesamte Lebensqualität zu verlieren, wir denken Sie wissen, um was für eine schöne Aussicht und Idylle Sie uns berauben, etc. könnte man auf folgenden Kompromiss eingehen: Aus dem Schnitt, Haus 7 und 4, ist ersichtlich, dass hier eine Stockwerkhöhe von 3,2 m angestrebt ist. Bei Haus 4 oberes Stockwerk (663) kommen nochmals ca. 4,3 m dazu, somit ist man bei einer Firsthöhe von 667,3 m. Eine Stockwerkhöhe von 3,2 m steht mit der z.Zt. favorisierten ökologischen Bauweise nicht im Einklang. Die Stockwerkhöhe sollte allgemein 2,7 m nicht übersteigen.	Vorliegend handelt es sich um einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan, nicht um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan. Die vorgestellten Vorentwürfe des Eigentümers und potentiellen Bauherrn sowie die Ansichten und Schnitte dienen zunächst der unverbindlichen Vorinformation der Gremien und der Öffentlichkeit. Die Planungen des Eigentümers sind Anlass und Gegenstand des Bebauungsplanes, mit dem zunächst städtebaulichen Interessen verfolgt werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften geben den Rahmen für den Bauherrn vor. Der Projektbezug wirkt sich auf die Festsetzungsdichte des Bebauungsplanes aus. Das Baugesuch und die verbindliche Planung des Eigentümers wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes erstellt.
	Bei den Gebäuden entlang der Hochholzstraße sollte die Stockwerkhöhe auch 2,7 m betragen, außer Gewerbeeinheit, davon könnten die Terrassen-wohnungen, Stockwerk 3 profitieren. Bei den Terrassenhäusern sollte ab der Garage eine Stockwerkhöhe von 2,7 m und die Firsthöhe 665,5 angestrebt werden. Wir legen 3 Ansichten und 1 Skizze bei, aus denen ersichtlich ist, dass eine Stockwerkhöhe von 2,7 m ausreichend ist. Sie verlieren nichts am Panoramablick und wir „Hofacker-Bewohner“ hätten auch noch eine Kleinigkeit davon.	Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Bei den Festsetzungen wird dem Grundstückseigentümer ein angemessener Spielraum zur Ausgestaltung der Bebauung belassen. Insgesamt hat der Bebauungsplan jedoch gerade im Bereich des ehemaligen Landerer-Areals und der zukünftigen Hangbebauung eine hohe Festsetzungsdichte. Damit soll den sich durch die Topographie ergebenden Anforderungen an eine innerörtliche Nachverdichtung entsprochen werden.
	Im Zuge einer sparsamen Bauweise halten wir den Treppenaufgang „Hochholzstraße – Auf dem Hofacker“ für unnötig.	Eine fußläufige Durchgängigkeit des zukünftigen Quartiers wird städtebaulich befürwortet.

	Lt. Anlage 3 zur Vorlage 2022/297 wird aufgeführt, dass die oberen Parkplätze „Auf dem Hofacker“ Besucher- und Tagesparkplätze sind. Somit wären Carports nicht von Nöten. Für die Parkplätze in der „Hochholzstraße“ ist dies auch nicht vorgesehen. Zum Schluss möchten wir noch anmerken, dass die „Betonkästen“ entlang der Hochholzstraße nicht zu den örtlichen Gegebenheiten passen. Anmerkung für die Stadtverwaltung Balingen Wir bitten die Stadt Balingen um das Zugeständnis, dass wenn unser Anwesen durch das Abrutschen der Straße „Auf dem Hofacker“ Schaden nimmt, mit oder ohne Bebauung, sie für die Bezahlung der Schäden aufkommt. 	Der Bebauungsplanentwurf setzt Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports fest. Unter Gewichtung der Interessen der zukünftigen Eigentümer an einer Fahrzeugüberdachung in Zillhausen werden teilweise auch Flächen für Carports ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Stellplätze ist in der Tiefgarage untergebracht. Es handelt sich um die neues innerörtliches Quartier, bestehend aus einem Gebäudeensemble mit 50 bis 60 Wohnungen. Der Charakter der Dorfmitte und der Hochholzstraße wird mit den Vorgaben des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Auch in architektonischer Hinsicht gibt der Bebauungsplan die Möglichkeit, die aktuellen Anforderungen, Bedürfnisse und Gestaltungsvorstellungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die örtlichen Gegebenheiten wurden bei Erstellung des Bebauungsplanes erhoben und in die Planung einbezogen. Brachliegende Flächen können einer neuen zeitgemäßen, verdichteten Nutzung zugeführt werden. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch die vorliegende Planung entsprochen. #

	  	
	<u>Schreiben vom 11.12.2022:</u> Nachtrag zu unserem Schreiben vom 30. November 2022, über 4 Wasseradern. Wir möchten noch erwähnen, dass sich auf unserem Grundstück, sowie auf den Nachbargrundstücken, Wasseradern befinden. Auf unserem Grundstück 181/3 ist eine „Regenwasserader“, Schüttung 0 – 5 l/Min. (nach Regen) und eine Wasserader mit einer Dauerschüttung von 2 – 30 l/Min. Gemessen 1980. Zwei weitere Wasseradern, nachgewiesen durch Herrn Flatt, am 08.05.1984. Eine Ader auf Grundstück 182/2. Hier ist eine hohe Wasserschüttung, Menge nicht mehr bekannt.	Die Hinweise auf Wasseradern werden weitergegeben. Das geologische Gutachten muss auch die Hangwasserverhältnisse bewerten und entsprechende Vorgaben für die Baukonstruktion machen.

	Die zweite Ader vom Grundstück 182/3 zu 181/1, schräg verlaufend. Wassermenge auch unbekannt.	

19	**Öffentlichkeit / Stellungnahme 3:** Schreiben vom 08.12.2022	
	Wir sind mit der Stellungnahme zu dem derzeit ausgelegten Entwurf obigen Bebauungsplans beauftragt worden.	
	Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks auf dem Hofacker 3 in 72336 Balingen. Nach dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan, welcher auch das unseren Mandanten gehörende Flurstück 166 umfasst, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets beabsichtigt.	Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“. Es ist mit Wohnhäusern, einer ehemaligen Schreinerei und einer derzeit nicht mehr bewirtschafteten Gaststätte mit Kegelbahn bebaut. Ein Grundstück ist nicht bebaut. Die untergenutzten bzw. brachliegenden Gewerbeareale stellen eine Störung des Ortsbildes und einen funktionalen Missstand im Ortskern von Zillhausen dar.
	Zu dem Entwurf geben wir für unsere Mandanten folgende Stellungnahme ab: 1. Die geplanten Abstände zwischen den neu entstehenden aufstehenden Gebäuden hin zu der bestehenden Immobilie der Mandanten sind großzügiger als der Abstand zur Bestandsimmobilie. Dies nimmt gesteigerte Dimensionen vor dem Hintergrund der Tatsache an, dass die geographisch-topographische Lange (Hang) es notwendig machen wird, dass zur späteren Hangsicherung/Mauer Erdanker bis zur Höhe des Garagentrakts der Bestandsgarage unserer Mandanten angebracht werden müssen. Die Baugrube, welche sich in unmittelbarer Nähe zur Bestandsimmobilie unserer Mandanten befindet, wäre ca. 14 m (!) tief. Um die diesbezügliche Problematik abzumildern, sollte der Bebauungsplan die Einhaltung großzügigerer Grenzen als bislang vorgesehen beinhalten. 2. Die avisierte Bebauung ist höhergeschossiger als die Bestandsbebauung. Von dieser Bebauung kann deshalb eine einengende Wirkung ausgehen: Vorgesehen sind auf der zu erschließenden Fläche diverse Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise. Das sich hin zu unseren Mandanten geplante Mehrfamilienwohnhaus wäre deutlich höher gelegen als das Wohnhaus der Mandanten. Insbesondere die Fensterabstandsvorschrift des § 8 LBO-BW kann tangiert sein. Demnach wird insgesamt angeregt, die Abstände zur bestehenden Bebauung großzügiger zu gestalten und darauf zu achten, dass das angrenzende Gebäude nicht wesentlich höher ist als das Bestandsgebäude.	Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, den Belangen der Sanierung und den Wohnbelangen der Bevölkerung dient. Die Ziele der Ortskernsanierung werden fortgeschrieben und der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang bebaubarer Grundstücke wird weiterentwickelt. So wird den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen. Der Bebauungsplan dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit vor dem Hintergrund der Veräußerung der Grundstücke. Die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten aller Grundstücke erhalten eine planungsrechtliche Grundlage. Der Grenzabstand der neuen Bebauung zum Flurstück der Mandanten ist im Bebauungsplan mit 4,0 m um 1,5 m erhöht gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung. An der Stelle des geringsten Abstandes ist das Gebäude ca. 3,0 m von der eigenen Grundstücksgrenze entfernt. Der Abstandzwischen den Gebäuden wird zukünftig ca. 7 m betragen. Die vorhandenen Abstände zur derzeit nicht in Betrieb befindlichen Kegelbahn sind nicht maßgeblich. Zudem ist durch die geplante Wohnbebauung gegenüber dem ehemaligen Betrieb als Vergnügungsstätte von einer erheblichen Entlastung der Anwohner auszugehen. Angesichts der vorliegenden Hangsituation mit Abgrabungen, die vor ca. 50 Jahren getätigt wurden und deren Höhendifferenz vom höchsten Punkt der Straße Auf dem Hofacker bis zur Erdgeschoßebene der Kegelbahn ca. 14 m beträgt, ist es im Interesse aller Anlieger, dass durch eine geplante und statisch nachgewiesene Bebauung des Nachbarareals die Hangsituation gesichert und dauerhaft stabilisiert wird.

		Die nachbarschützenden Belange werden im Baugenehmigungsverfahren eingehend geprüft. Das Gelände der Mandanten zeigt eine Hangsituation, welche von der Straße auf dem Hofacker nach Westen abfällt. Das bestehende ehemalige Fabrikgebäude direkt westlich, unterhalb des Grundstücks der Mandanten liegt z.B. um ca. 6 m tiefer. Von daher ist eine maßvolle Staffelung der neuen Gebäude in Anpassung an die Höhendifferenzen sinnvoll. Die vorgesehene Bebauung der von der Straße „Auf dem Hofacker“ sichtbaren Gebäude zeigt eine dem Bestandsgebäude der Mandanten in etwa vergleichbare Höhe. Die obere Eingangsebene des sich nach unten abstaffelnden Terrassenwohnhauses orientiert ebenso am Höhenniveau der Straße „Auf dem Hofacker“ wie das Wohngebäude der Mandanten. Die darunterliegenden Terrassengeschosse der neuen Bebauung staffeln sich geschoßweise von vom Niveau der Straße „Auf dem Hofacker“ hangabwärts nach Westen zur Hochholzstraße. Die nachbarschützenden Belange werden im Baugenehmigungsverfahren eingehend geprüft. Soweit die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen entsprechend der geltenden LBO § 5 (2021) eingehalten werden, ist nicht von einer Verletzung nachbarschützender Belange auszugehen. Durch die gegenüber der geltenden LBO erhöhten Grenzabstände sind Fensterabstände nach § 8 aus früheren nicht mehr geltenden Fassungen der LBO nicht berührt. Die von der Straße „Auf dem Hofacker“ sichtbaren Gebäude entsprechen in ihrer Höhenentwicklung in etwa dem Gebäude der Mandanten. Insgesamt werden die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet, als das nachbarliche Interesse an einer weniger verdichteten Bebauung mit größeren Abständen und einer geringeren Gebäudehöhe und Geschossigkeit.

Balingen, den 03.05.2023

S. Stengel