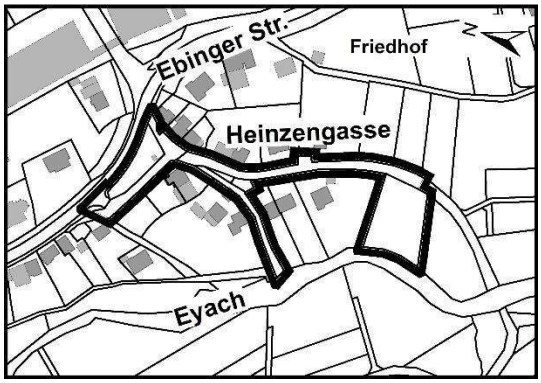
Ö F F E N T L I C H E B E K A N N T M A C H U N G

Ö f f e n t l i c h k e i t s b e t e i l i g u n g
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Heinzengasse – 2. Änderung“, Balingen-Dürrwangen
(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 1. Juli 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und folgenden Beschluss gefasst:

Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften „Heinzengasse – 2. Änderung“, Balingen-Dürrwangen – Auslegungsbeschluss

Geltungsbereich:



Maßgebend sind der Zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom 26.05.2025. Es gilt die gemeinsame Begründung vom 26.05.2025 mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan vom 26.05.2025.

Eine weitere Variante „4 – Regenüberlaufbecken auf Flst. Nr. 3117 (Trafostation) mit Entwässerung über die Mesnergasse“ wird bis zum Satzungsbeschluss zusätzlich untersucht.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Der vorliegende Bebauungsplan ändert die rechtskräftigen Bebauungspläne „Heinzengasse“ von 1981 und „Heinzengasse im Bereich der Flurstücke 3883 und 3883/1“ von 1996, deren Verkehrsflächen mit Ausnahme der Wendeplatte bis heute nicht gemäß dem festgesetzten Ausbaustandard hergestellt wurden.

Die Heinzengasse im südlichen Bereich Dürrwangens erfüllt die Funktion einer Anliegerstraße. Die Straße ist dringend sanierungsbedürftig.

Durch den Bebauungsplan soll die Straßenplanung und die Erschließung entsprechend den heutigen verkehrlichen Anforderungen und Bedürfnissen als verkehrsberuhigte Anliegerstraße geregelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Straßenbreite wurde den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Im nördlichen Teilbereich zur Ebinger Straße ist eine Fahrbahnbreite zwischen 5,26 m und 5,55 m vorgesehen. Weiter südlich verjüngt sich die Straßenplanung kontinuierlich auf bis zu 4,42 m bevor die Straße in den landwirtschaftlichen Weg übergeht, welcher bedarfskonform mit eine Breite von 3,50 m vorgesehen ist. Die Ergebnisse aus dem Starkregenmanagement sind in die Straßenplanung eingeflossen.

Im nördlichen Teilbereich des im Außenbereich liegenden städtischen Grundstücks Flst. Nr. 3879/1 wird der Standort für ein Regenüberlaufbecken planungsrechtlich festgesetzt. Anlagen der Wasserwirtschaft (z.B. ein Regenüberlaufbecken) sind planungsrechtlich im Außenbereich zulässig.

Für den bestehenden, einfachen Regenüberlauf Heinzengasse wurde eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamts letztmalig bis Ende 2027 verlängert. Um den gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerschutz zu entsprechen, muss ein dem Stand der Technik genügendes Regenüberlaufbecken spätestens bis Ende 2027 errichtet und in Betrieb genommen werden.

Erschließungsbeitragsrecht
Die erstmalige endgültige Herstellung einer Straße unterliegt nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg grundsätzlich der Erschließungsbeitragspflicht mit Ausnahme „historischer Straßen“ im beitragsrechtlichen Sinn. Der Bebauungsplan setzt den Ausbaustandard der Straße fest.

Das Erschließungsbeitragsrecht und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist ein eigenständiges Verfahren.

Regenüberlaufbecken
Regenüberlaufbecken (RÜB) dienen einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung und dem Gewässerschutz. Neben der Anpassung an den aktuellen Stand der Technik wird mit der Inbetriebnahme des RÜB auch das derzeit bereits stark belastete RÜB Sportplatz entlastet. Zudem wird die Möglichkeit geboten, auch das geplante Zentralklinikum im Gebiet Firstäcker über das neue RÜB ordnungsgemäß zu entwässern.

Um den besten Standort für ein RÜB zu ermitteln, wurden seit dem Jahr 2013 insgesamt 10 Varianten an 6 verschiedenen Standorten geprüft. Im Rahmen weitergehenden, detaillierteren Standortuntersuchungen von 4 Varianten wurde der Standort am Ende der Heinzengasse unter Wertung und Abwägung der technischen, naturräumlichen und wirtschaftlichen Belange am besten bewertet und entsprechend favorisiert. Die naturräumlichen Eingriffe können ausgeglichen werden.

Das Bauwerk wird als Fangbecken im Nebenschluss konzipiert. Hierbei wird der Erstabfluss gespeichert und gedrosselt dem Verbandssammler zugeführt. Dadurch wird das Mischwasser nicht mehr unkontrolliert in die Eyach geleitet. Es soll ein rechteckiges Regenüberlaufbauwerk in möglichst kompakter Bauweise entstehen, welches außerhalb der Überschwemmungsbereiche HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis) und HQ extrem liegt.

Im Herbst soll eine weitere Informationsveranstaltung zum Thema Regenüberlaufbecken stattfinden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die gemeinsame Begründung können von der Öffentlichkeit vom **21.07.2025 bis 29.08.2025** auf der Internetseite der Stadt Balingen (www.balingen.de) unter:

https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/Oeffentlichkeitsbeteiligung

abgerufen werden.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Str. 31 aus.

Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Hochwasserschutz, Artenschutz), des Landratsamts Zollernalbkreis (Hochwasserschutz, Artenschutz, insb. Fledermäuse) und des Naturschutzbüros Zollernalb e.V. (FFH-Gebiet, Fledermäuse, Obstbaumbestand, Ausgleichsmaßnahmen).

- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Hochwasser, Abwasserabfluss, Streuobstbestand, FFH-Gebiet).
- Die **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** vom 26.05.2025 zu Vorkommen und Auswirkungen auf europarechtlich geschützten Arten, hier insbesondere Fledermäuse und europäische Vogelarten sowie Vorkehrungen zur Vermeidung und funktionserhaltende Maßnahmen.
- Die **Natura 2000-Vorprüfung** vom 26.05.2025, in welcher geprüft wurde, ob das Vorhaben grundsätzlich geeignet ist, die Schutz- und Erhaltungsziele der betreffenden Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen.
- Der **Umweltbericht** mit integriertem Grünordnungsplan vom 26.05.2025, in welchem die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange, insbesondere
  Pflanzen (Verlust von 5 Obstbäumen, Gehölzen)
  Tiere (Vögel, Fledermäuse)
  Boden (Teilversiegelung im Bereich des RÜB)
  Wasser (Oberflächenwasser)
  Mensch (Wohnen, Erholung)
  erhoben und bewertet sowie planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.
- Der Variantenvergleich in Bezug auf den naturschutzrechtlichen Eingriff des Büros Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH vom 12.08.2022
- Die Standortvariantenuntersuchung für das Regenüberlaufbecken der Sweco GmbH vom 12.08.2022
- Die **Baugrunduntersuchung** vom 16.07.2024

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit Äußerungen bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht; E-Mail: uta.hoelzl@balingen.de abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Alle Äußerungen werden im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr.

Balingen, 03.07.2025
gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt
gesiegelt
Stadt Balingen
10:58:12 +02
09.07.2025