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

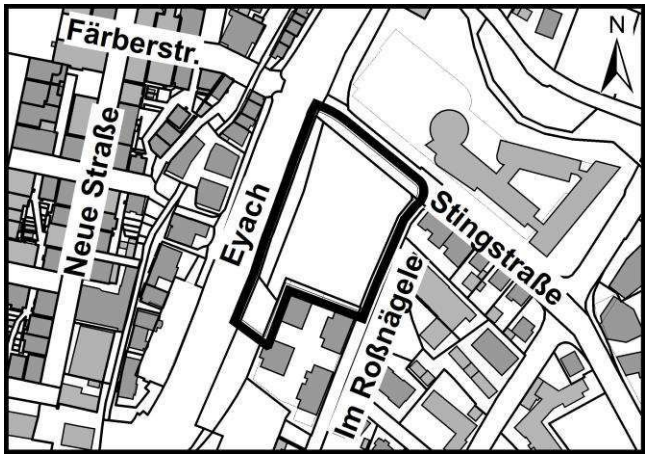
Aufstellung von Bebauungsplänen - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 29. Juli 2025 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Strasser-Areal/Plaza“, Balingen

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Geltungsbereich:



Es gilt der Lageplan der Abt. Geoinformation/Vermessung im Maßstab 1:1.000 vom 30.06.2025.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Das zentral an der Eyach gelegene Plangebiet mit einer Größe von 5.692 m² besteht aus den Flurstücken Nrn. 1230 (Teilfläche), 1230/2 (Teilfläche), 1231, 1231/1 und 1261 (Teilfläche) und ist über die Straßen „Stingstraße“ und „Im Roßnägele“ erschlossen.

Der Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ mit Rechtskraft vom 20.12.2012, der nun zur Änderung ansteht, setzt für das Gebiet ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum mit Dienstleistung und Wohnen“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.500 m² fest. Das Baufenster umfasst bisher annähernd die gesamte, als Sonderbaufläche ausgewiesene Fläche und erstreckt sich fast bis zur Böschungskante der Eyach. Das Gelände wäre auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nahezu vollständig mit einem viergeschossigen und bis zu 18,8 m hohen Gebäude überbaubar.

Das ehemalige Gewerbeareal diente während der Gartenschau 2023 als Ausstellungsgelände „Plaza“. Seit dem Rückbau der Ausstellungsbeiträge wird die Plaza nur noch temporär genutzt und hat städtebaulich den Charakter einer Baulücke bzw. Brachfläche.

In einem Investoren- und Architektenauswahlverfahren in Form einer Konzeptvergabe hat sich die Bewertungsjury für das Konzept der Wohnbaugenossenschaft Balingen mit dem Büro nbundm und OK Landschaft aus München ausgesprochen. Vorgesehen ist ein attraktives, innenstadtkonformes drei- bzw- viergeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem Freiraum als Aufenthaltsbereich. Die Wohnbaugenossenschaft Balingen ist aufgefordert, ein Nutzungskonzept vorzulegen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Areals entsprechend dem Ergebnis der Konzeptvergabe geschaffen werden. Die Sondergebietsfläche mit großzügigem Baufenster soll den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen angepasst werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Konzeption ist die Festsetzung eines L-förmigen Baufensters geplant, so dass ein ausreichend großer öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität und Grünstrukturen entsteht. Der öffentliche Platz soll planungsrechtlich gesichert werden und kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Die zulässige Geschossigkeit soll auf der Grundlage des vorliegenden Konzepts als dreigeschossig plus Flachdach, bzw. an der Stingstraße viergeschossig plus Flachdach festgesetzt werden. Mit den Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich die Neubebauung in den städtischen Zusammenhang, unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Konzeptvergabe, einfügt.

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen vom 08.03.2002 ist der Bereich als Sonderbaufläche dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan berichtigt und die Fläche als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:
Auskünfte und Informationen über den Aufstellungsbeschluss können von der Öffentlichkeit vom **22.09.2025 bis 24.10.2025** auf der Internetseite der Stadt Balingen unter:

https://www.balingen.de/Oeffentlichkeitsbeteiligung

abgerufen werden.

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

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.

Anregungen werden bis 24. Oktober 2025 entgegengenommen.

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, 31.07.2025
gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt
gesiegelt
Stadt Balingen
12:27:15 +02
15.09.2025