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

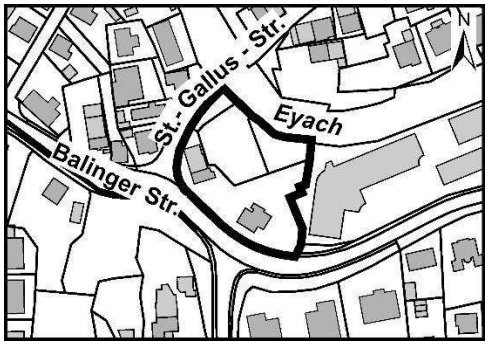
Ö f f e n t l i c h k e i t s b e t e i l i g u n g
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Balinger Straße/St.-Gallus-Straße (Flst. Nrn. 193, 193/1, 193/2, 193/3)", Balingen-Frommern
(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 29. Juli 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und folgenden Beschluss gefasst:

Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften "Balinger Straße/St.-Gallus-Straße (Flst. Nrn. 193, 193/1, 193/2, 193/3)", Balingen-Frommern – Auslegungsbeschluss

Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Wir weisen darauf hin, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Geltungsbereich:



Maßgebend sind der Zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom 23.06.2025. Es gilt die gemeinsame Begründung vom 23.06.2025.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Das ca. 3.395 m² große Plangebiet im Stadtteil Frommern liegt an der Balinger Straße, unmittelbar am Kreuzungsbereich Balinger Straße / St.-Gallus-Straße/Waldstetter Straße und umfasst die Flst. Nrn. 193, 193/1, 193/2, 193/3. Die Grundstücke gehören städtebaulich zum historischen Altort Frommern. Teile des Plangebiets liegen im Archäologischen Prüffallgebiet ‚Altort Frommern'. Die dortige Bebauung besteht ortsbildtypisch aus zwei alten Bauernhäusern mit Ökonomieteil. Das Plangebiet ist bisher nicht qualifiziert überplant.

Im Januar 2024 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines eingeschossigen, nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes (unter 800 m²) mit Parkplatz (ca. 50 Stellplätze) prüfen zu lassen. Das Vorhaben löste bodenrechtliche und städtebauliche Spannungen aus, z.B. in Bezug auf die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen, Art und Maß der baulichen Nutzung in der Altortlage, die verkehrliche Situation und Erschließung, den Abstand zum Gewässerrand Eyach und den Versiegelungsgrad. Der Gemeinderat der Stadt Balingen leitete daher am 27.02.2024 mit einem Aufstellungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren ein. Im Anschluss wurde eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung beschlossen. Die Verträglichkeit einer Bebauung unter Betrachtung der bestehenden Örtlichkeiten und städtebaulichen Nachbarschaften sollte untersucht werden.

Zur weiteren Konkretisierung wurde eine städtebauliche Konzeption erstellt, in welcher die Vorgaben und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die mögliche Bebauung, die zulässige Geschossigkeit und die Dachform unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Kriterien entwickelt wurden. Im Eingangsbereich zum historischen Altort Frommern soll eine ortbildgerechte und mischgebietstypische Bebauung erfolgen, die sich verträglich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften basiert auf dem städtebaulichen Entwurf und orientiert sich in der Anordnung, Maßstäblichkeit und Gestaltung an den ortsbildprägenden Strukturen der Altortlage. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bebauungsplanentwurf setzt fest, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment nur ausnahmsweise zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m² können als Nahversorger für den Altort und Dettenhalde im Wege der Ausnahme im Einzelfall zulässig sein. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht eine Bebauung entlang der Balinger Straße und der St. Gallus-Straße. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen zwei 2-geschossige Baukörper mit Satteldach, welche über einen 1-geschossigen Flachdachbau miteinander verbunden werden können. Die verkehrliche Erschließung soll nur über die St. Gallus-Straße erfolgen. Die Parkierung kann im inneren Hofbereich erfolgen. Die Errichtung einer Tiefgarage ist ebenfalls möglich. Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt, wie in Balingen üblich, 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

Entlang der nördlich angrenzenden Eyach wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgelegt. Der Übergang zum Gewässer wird durch ein Pflanzgebot gesichert. Entlang der Balinger Straße und der St. Gallus Straße ist ein Pflanzgebot mit Einzelpflanzgeboten für Bäume festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu passivem Lärmschutz.

Die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Verkehr, Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild und Altortlage, Leitungsrechte, Versiegelungsgrad, Begrünung, die Einzelhandelskonzeption sowie der Schutz und die Weiterentwicklung von Buhren-Zentrum und weitere, im Abwägungsprotokoll aufgeführte Interessen und Belange sowie die privaten Interessen der Eigentümer an einer hohen Ausnutzbarkeit des Areals sind in die Abwägung und Planung eingeflossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die gemeinsame Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können von der Öffentlichkeit vom **22.09.2025 bis 24.10.2025** auf der Internetseite der Stadt Balingen (www.balingen.de) unter:

https://www.balingen.de/Oeffentlichkeitsbeteiligung

abgerufen werden.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen 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.

Der Gemeinderat entscheidet über die Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung. Dabei werden die Stellungnahmen für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

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
12:53:38 +02
14.08.2025