



Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.01.2026	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 22.01.2026	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.01.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Frommerner Straße/Untere Breite – 1. Änderung", Balingen-Weilstetten

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01 Lageplan
- Anlage 02 Lageplan mit Luftbild
- Anlage 03 BBP Auszug
- Anlage 04 FNP Auszug

Beschlussantrag:

1. Für den im beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 01 und 02) eingetragenen Bereich soll der Bebauungsplan ‚Frommerner Straße/Untere Breite‘ mit dem Ziel geändert werden, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu prüfen und eine Feindifferenzierung, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bordellstrukturkonzepts, vorzunehmen sowie die weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu prüfen und zu aktualisieren.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB (Bebauungsplanänderung) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen, eine Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:



Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Gebiet mit einer Flächengröße von ca. 9.910 m² befindet sich im Stadtteil Weilstetten und liegt an der Frommener Straße, welche die Stadtteile Weilstetten und Frommern miteinander verbindet. Es umfasst die Grundstücke sowie die straßenbegleitende Bebauung östlich der Frommener Straße, zwischen der Einmündung Rohrackerstraße im Norden und dem Brückenfuß des Lochenbachviadukts (Bundesstraße B 463) im Süden. Nach Westen grenzen Außenbereichsflächen (Gewann Goldäcker) mit Lochenbach (Gewässer 2. Ordnung) an das Plangebiet an.

Die Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden. Vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen, z.B. im Gebäude Frommener Straße 35/1, dort angesiedelt.

Am 14.11.2025 wurde bei der Unteren Baurechtsbehörde der Stadt Balingen eine Nutzungsänderung für eine einzelne Wohnung im Mehrfamilienhaus Frommener Straße 35 (insgesamt 8 Wohneinheiten) beantragt. Bei der beantragten Nutzung handelt es sich um einen bordellartigen Betrieb. Die Räumlichkeiten sollen überwiegend für Zwecke der Prostitution vermietet bzw. untervermietet werden.

Der Ortschaftsrat Weilstetten hat die beantragte Nutzungsänderung im Rahmen der Anhörung, auch unter Verweis auf das sich in der Erstellung befindliche Bordellstrukturkonzept der Stadt Balingen, abgelehnt. Bodenrechtliche Spannungen werden befürchtet.

2. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan, Frommener Straße/Untere Breite, rechtskräftig seit 17.06.1968, überplant.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 trifft bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und weist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) aus. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Maßgeblich ist § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Bebauungsplan weist zudem relativ großflächige Baufenster aus, die teilweise eine ‚Hinterhausbebauung‘ zulassen. Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen, u.a. zur Geschossigkeit und zur Dachform.

3. Bordellstrukturkonzept der Stadt Balingen

Im September 2025 hat der Gemeinderat der Stadt Balingen in öffentlicher Sitzung die Erstellung eines Bordellstrukturkonzepts für die Stadt Balingen einschließlich der Ortsteile beschlossen.

Durch die Überschreitung der Einwohnerzahl auf über 35.000 Einwohner greift das generelle Prostitutionsverbot nicht mehr. Für die mögliche Ausweisung einer Sperrgebietsverordnung durch das Regierungspräsidium Tübingen, wie sie vom Gemeinderat der Stadt Balingen gefordert wird, ist ein Bordellstrukturkonzept Voraussetzung. Ziel der Konzeption ist es, eine künftige Steuerung für Bordelle bzw. bordellartige Betriebe im Stadtgebiet vornehmen zu können.

Das Bordellstrukturkonzept findet seine Umsetzung auch im Rahmen der Bauleitplanung durch Bebauungspläne. Mit Vorliegen der Konzeption erhält die Stadt Balingen eine baurechtliche Begründung für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben innerhalb des Stadtgebietes. Inhalt des Bordellstrukturkonzepts ist u.a. eine Bestandsanalyse und eine flächendeckende städtebauliche Analyse, im Einzelfall auch parzellenscharf. Auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderats der Stadt Balingen, Vorlage Nr. 2025/182 wird verwiesen. Die zukünftige Vorgehensweise der Stadt Balingen soll entsprechend auf den Ergebnissen dieser Konzeption basieren.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens

Wenn ein Vorhaben geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen hervorzurufen, zu



städtebaulich funktionalen Unverträglichkeiten führen kann oder eine städtebauliche Fehlentwicklung befürchtet werden muss, liegt ein Planungserfordernis der Gemeinde vor.

Die Entwicklung kann im Wege der Bauleitplanung gelenkt und es können verbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Vorliegend soll im Verfahren die zulässige Art der baulichen Nutzung, unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bordellstrukturkonzepts und der örtlichen Gegebenheiten, untersucht werden. Der Aufstellungsbeschluss hat zum Ziel, als zulässige Art der baulichen Nutzung auch zukünftig ein Mischgebiet festzusetzen, wobei der Gebietscharakter und der Anteil der gewerblichen Nutzung im Verfahren, unter Berücksichtigung der Wohnnutzung im Gebiet, dezidiert überprüft werden soll. Die bodenrechtlichen Spannungen, die sich durch Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ergeben, sollen ermittelt werden. Die Stadt Balingen kann im Rahmen ihrer Planungshoheit die unterschiedlichen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Ausschluss von bestimmten Nutzungen bei Wahrung des Gebietscharakters modifizieren. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Nach § 1 Absatz 9 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Rahmen der zulässigen Feindifferenzierung der planerischen Festsetzungen geregelt werden. Es handelt sich um bodenrechtliche Regelungen. Bordelle und bordellartige Betriebe machen nicht das Wesen eines Mischgebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung aus. Vielmehr handelt sich um sogenannte ‚Gewerbebetriebe aller Art‘ (§ 8 Abs. 2 BauGB), die sich aufgrund ihrer besonderen Eigenart in mehrfacher Hinsicht negativ auf die vorhandenen Nutzungen in ihrer Umgebung auswirken können. Eine Steuerung der Ansiedlung kann maßgeblich dazu beitragen, die städtebauliche Qualität sichern.

Auch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 sollen untersucht, aktualisiert und bei Bedarf angepasst werden. Zur Bundesstraße B 463 kann im Zuge der Bebauungsplanänderung ein entsprechender Schutzstreifen (Anbauverbot) dargestellt werden, auch mit Blick auf den in den nächsten Jahren von Bund und Land geplanten Ausbau der B 463 sowie den in diesem Zusammenhang notwendigen Neubau des Lochenbachviadukts. Zum angrenzenden Lochenbach ist ein Gewässerrandstreifen festzusetzen. Durch Pflanzgebote und entsprechende Festsetzungen sollen die Qualität als Wohnstandort und gleichzeitig die Belange des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes in die Planung einfließen und ein adäquates Wohnumfeld gewährleisten.

5. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Bebauungsplanänderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, in Verbindung mit § 13 BauGB, liegen vor. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind zu minimieren.

6. Sicherung der Planung

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung einen Bauantrag nach § 15 BauGB zurückstellen. Die Entscheidung über den Bauantrag soll vorliegend für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden, bzw. solange bis eine planungsrechtliche Entscheidung auf der Grundlage des anstehenden Bebauungsplanverfahrens möglich ist. Die Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Vereinbarkeit der zur Genehmigung gestellten Prostitutionsstätte soll auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften entschieden werden. Das Bordellstrukturkonzept, das im Laufe des Jahres 2026 erstellt wird, soll als Begründung mit herangezogen werden soll. Die beantragte Nutzung der Wohnung als bordellartiger Betrieb ist somit zunächst formell und materiell rechtswidrig.



Sabine Stengel