

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|-----------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | öffentlich | am 15.04.2026 | Vorberatung |
| Gemeinderat | öffentlich | am 28.04.2026 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Bahnhofstraße / Am Lindle", Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01 Lageplan
- Anlage 02 Lageplan mit Luftbild
- Anlage 03 Auszug FNP
- Anlage 04 Auszug BBP
- Anlage 05 Städtebaulicher Entwurf

Beschlussantrag:

1. Für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich „Bahnhofstraße -1. Änderung“ in Balingen werden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften, Innenstadt – Art der baulichen Nutzung‘ mit dem Ziel geändert, die Bebaubarkeit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Nachverdichtung im Quartier qualifiziert zu regeln sowie die Fortführung der Straße, Am Lindle‘ planungsrechtlich zu sichern.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Artenschutzprüfung soll erstellt werden, von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Verfahrenskosten können aktuell noch nicht abschließend kalkuliert werden und werden zur Billigung mitgeteilt.



Besonderer Hinweis:

Keiner

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das 4.020 m² große Plangebiet umfasst das westlich der Bahnhofstraße gelegene Quartier. Neben der Bebauung entlang der Bahnhofstraße umfasst das Plangebiet auch Teile der Bebauung, Am Lindle', ein im Quartier gelegenes Wohngebäude sowie verschiedene Nebengebäude, Teile der Verkehrsfläche ‚Am Lindle‘ und Teile des provisorischen Parkplatzes, bei dem es sich um den ehemaligen Holzverladeplatz der Deutschen Bahn handelt.

Die Bebauung in der Bahnhofstraße und, Am Lindle' ist geprägt von einer straßenbegleitenden, teilweise geschlossenen Blockrandbebauung mit meist 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit eher heterogenen Bau- und Nutzungsstrukturen.

2. Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘

Die Bahnhofstraße bildet das nördliche Stadteingangstor, wenige Gehminuten von der Balingener Fußgängerzone um den Marktplatz entfernt und dient der inner- und überörtlichen Erschließung. Sie ist die Anbindung zum nördlichen gelegenen Bahnhof und der umgebenden Geschäftsbereiche mit Drogeriemarkt dm, Biomarkt B2, Euronics, Lidl u.a. Er besitzt eine maßgebliche Funktion als Bindeglied zwischen der qualitativ gestalteten Innenstadt und dem Bahnhof sowie dem Busbahnhof (ZOB) als wichtige infrastrukturelle Mobilitätsanker.

Der nördliche Stadteingang liegt seit über 20 Jahren im Fokus der Stadtentwicklung. Der Großteil des zur Überplanung anstehenden Bereichs befindet sich im aktuellen Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II – Balingen“ mit Rechtskraft vom 16. Oktober 2014. Die Bahnhofstraße und die angrenzende Bebauung war bereits Teil des abgeschlossenen Sanierungsgebietes ‚Ergänzungsbereich Innenstadt‘ (2005 bis 2014).

Im Jahr 2008 erfolgte die Neugestaltung der Bahnhofstraße einschließlich Kreisverkehr an der Kreuzung Paulinen-/ Wilhelm-/ Bahnhofstraße. Im Jahr 2016 wurde für den Bahnhofsvorplatz ein Realisierungs- und für den Bereich des provisorischen Parkplatzes ‚Am Lindle‘ ein Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Neuordnung und Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Das Ergebnis des Planungswettbewerbs von 2016 bildet in modifizierter Form die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich Lindle.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet war bisher teilweise durch den Einfachen Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 16.03.2006 überplant. Dieser weist als zulässige Art der baulichen Nutzung die Kerngebiete (MK 1 und MK 2) und den provisorischen Parkplatz ‚Am Lindle‘ als Bahnflächen aus. Zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Die Verkehrsfläche, Am Lindle' und das private Grundstück Flst. Nr. 3385/3 sind bisher durch den qualifizierten Bebauungsplan, Kalkofen/Am Lindle' mit Rechtskraft vom 02.12.2000 überplant. Auf die Anlage 04 der Vorlage wird verwiesen.

Die Bahnhofstraße selbst ist durch den Bebauungsplan ‚Bahnhofstraße – Straßenplanung‘ mit Rechtskraft 27.03.2008 überplant. Für diesen Bebauungsplan besteht aktuell kein Änderungsbedarf.



4. Bebauungsplanverfahren, Bahnhofstraße – Art der baulichen Nutzung‘

Das im Juni 2023 eingeleitete Bebauungsplanverfahren, Bahnhofstraße – Art der baulichen Nutzung‘ und die Veränderungssperre werden nicht weitergeführt. Auf die Vorlage 2026/068 wird verwiesen. Teile des damaligen Plangebiets werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens aufgenommen.

5. Städtebauliche Konzeption, Westliche Bahnhofstraße / Am Lindle‘

Das Amt für Stadtentwicklung hat am 24.03.2026 einen städtebaulichen Entwurf für das Quartier im Gemeinderat vorgestellt (Anlage 05 und Vorlage Nr. 2026/056/1). Das westlich der Bahnhofstraße gelegene Quartier soll in seiner Struktur, analog der innerstädtischen Quartiere, mit einer geschlossenen Blockrandbebauung in Gliederung, Art, Geschossigkeit und mit einer rückwärtigen, entlang der Parkierungsflächen Am Lindle verlaufenden, bebauten Raumkante weiterentwickelt werden.

Das städtische Gebäude Bahnhofstraße 19 (ehemalige Tiffany bzw. Anker) befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Vor diesem Hintergrund wird ein Verkauf zum Abbruch mit anschließender Neubebauung anvisiert. Durch eine Grundstücksneuordnung im Bereich der Parkierungsfläche ‚Am Lindle‘, verbunden mit der Ausweisung neuer Baufenster, entsteht ein weiteres städtisches Baugrundstück. Auch für die zwei angrenzenden Grundstücke Bahnhofstraße 17 und 15, einschließlich der Nebengebäude, ist von Eigentümerseite eine Neubebauung geplant. Die städtebauliche Konzeption sieht auch hier weitere Baumöglichkeiten zur Straße ‚Am Lindle‘ vor.

Die Entwicklung soll schrittweise erfolgen. Im ersten Realisierungsschritt steht die Neubebauung im südlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße und zum Parkplatz Am Lindle im Fokus. Der zweite, nördliche Bauabschnitt soll zu gegebener Zeit fortgeführt werden.

6. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ausgehend vom städtebaulichen Entwurf und der Zielsetzung soll im Bebauungsplanentwurf als zulässige Art der baulichen Nutzung statt eines Kerngebiets ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen werden.

Das Urbane Gebiet ist eine Gebietskategorie im Baurecht, die 2017 eingeführt wurde, um unter anderem eine dichtere Nutzungsmischung in Städten zu ermöglichen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Erdgeschoss zur Bahnhofstraße sollen auch weiterhin nur Einzelhandel und Dienstleistung sowie Gastronomie zulässig sein. Durch entsprechende Regelungen und Festsetzungen soll eine Häufung von Imbissen und vergleichbare gastronomische Betriebe zukünftig vermieden werden.

Eine Wohnnutzung soll zur Bahnhofstraße hin auch zukünftig erst ab dem ersten Obergeschoss möglich und ab dem zweiten Obergeschoss verpflichtend sein. Spielhallen und Vergnügungsstätten sollen unverändert nicht zulässig sein. Bei der neuen Bebauung mit Orientierung zu den Bahnanlagen bzw. ‚Am Lindle‘ soll erdgeschossig auch Wohnen möglich sein. Begrünte Innenhöfe sollen zur Attraktivität gerade für die angedachten Wohnnutzungen beitragen. In den Bebauungsplan sollen entsprechende Pflanzgebote und Festsetzungen zur Begrünung bzw. Dachbegrünung aufgenommen werden.

Entlang der Bahnhofstraße soll durch entsprechende Festsetzungen eine gegliederte, eher kleinteilige Bebauung, die sich gut in die bestehenden innerstädtischen Strukturen einfügt, entstehen. Eine dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von bis zu 14,25 m soll möglich sein. Als zulässige Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 bis 48 Grad möglich.



Entlang der Straße, Am Lindle' soll durch die Ausweisung von Baufenstern eine zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung ermöglicht werden. Im rückwärtigen Bereich zum Parkplatz ‚Am Lindle‘ ist – unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten - eine Bebauung mit einer Firsthöhe von ca. 11,40 m vorgesehen, die eine klare Raumkante zu den Parkierungsanlagen ausbildet. Insgesamt entfallen durch die Neustrukturierung rund 8 öffentliche Parkplätze. Ein öffentlicher Durchgang für Fußgänger soll die Bahnhofstraße mit den Parkierungsanlagen Am Lindle verbinden und für kurze und attraktive Anbindungen sorgen.

Durch Örtliche Bauvorschriften sollen Gestaltungsvorgaben gemacht werden.

Soweit möglich, soll der Ruhende Verkehr der neuen Bebauung unterhalb der Gebäude untergebracht werden. Die Erschließung einer Tiefgarage wäre topographisch über die Bahnhofstraße ohne aufwendige Rampen gut möglich.

7. Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Grundfläche umfasst weniger als zwei Hektar. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB liegen vor. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Der Innenentwicklung und Nachverdichtung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 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). Die Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine artenschutzbezogene Prüfung soll erfolgen. Eine schalltechnische Untersuchung soll zur weitergehenden Betrachtung für die Lärmquellen Bahnbetrieb und Straßenverkehr erstellt werden.

Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus.

8. Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan soll zu einer Attraktivitätssteigerung dieses Teilbereichs der westlichen Bahnhofstraße als Geschäfts- und Wohnstandort sowie des Quartiers in Richtung Bahn beitragen. Die neu zu gestaltende und erweiterte städtischen Grundstücke Bahnhofstraße 19 kann nach Abschluss des Verfahrens veräußert werden.

Sabine Stengel