



Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 08.07.2026	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 21.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Quartier Eckenfelderstraße/Keplerstraße,, Balingen****Billigung mit Auslegungsbeschluss****Anlagen**

- Anlage 01 Behandlung der Stellungnahmen
- Anlage 02 Entwurf Satzung
- Anlage 03 Zeichnerischer Teil
- Anlage 04 Textteil
- Anlage 05 Begründung
- Anlage 06 Artenschutzgutachten
- Anlage 07 UVPG Vorprüfung
- Anlage 08 Lärmgutachten
- Anlage 09 Bewertung Einzelhandelskonzeption
- Anlage 10 Verkehrsgutachten
- Anlage 11 Entwurfsplanung LIDL

Beschlussantrag:

1. Die beiden Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Eckenfelderstraße/Stingstraße (Flst. 1198, 1198/5, 1199) und „Stingstraße/Keplerstraße“ werden zusammengeführt und unter der neuen Bebauungsplanbezeichnung „Quartier Eckenfelderstraße/Keplerstraße“ fortgeführt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
3. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
4. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Quartier Eckenfelderstraße/Keplerstraße“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.



5. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten sowie für Fachplanung und Gutachter ca. 70.000 €

Die Kostentragung wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und dem Investor geregelt.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das 0,63 ha große Plangebiet liegt östlich der Balinger Kernstadt und wird durch die Eckenfelderstraße (L 365 – Östlicher Innenstadtring), die Stingstraße und die Keplerstraße erschlossen. Der Bebauungsplanentwurf umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn. 1197, 1197/1, 1167 (teilweise), 1198, 1198/5, 1199 und 1209.

Durch die zentrale Lage ist die Innenstadt/Marktplatz in sehr wenigen Gehminuten erreichbar. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreuzung der Eckenfelderstraße/ Charlottenstraße/ Stingstraße an, welche im Jahr 2025 zu einem Kreisverkehr ausgebaut wurde.

Auf Teilen des Plangebietes befand sich seit 1903 der Firmensitz Ernst Rehfuß Werkzeugbau GmbH mit dem Schwerpunkt auf produzierendes, metallverarbeitendes Gewerbe. Die Firmengebäude sind zwischenzeitlich rückgebaut und die ehemalige Gewerbefläche liegt brach. Ein zum Firmenareal gehörendes unbebautes Grundstück an der Stingstraße war früher mit einem Wohnhaus bebaut, welches vor ca. 20 Jahren abgebrochen wurde.

Das sich unmittelbar am Kreisverkehr befindende Wohngebäude Stingstraße 20 soll im Zuge der Baumaßnahmen rückgebaut werden. Für die heutigen Bewohner wird aktuell an anderer Stelle in der Stadt Balingen ein Ersatzgebäude errichtet.

Das südlich des ehemaligen Firmenareal gelegene Wohngebäude Eckenfelderstraße 11 liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auch dieses Gebäude soll im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Maßnahmen rückgebaut, bzw. mittels Ersatzbau an anderer Stelle ersetzt werden.

Auf den Grundstücken 1197 und 1197/1 Ecke Stingstraße/Keplerstraße befindet sich das zweigeschossige Wohngebäude Stingstraße 32 mit Dachgeschoss und das eingeschossige Wohngebäude Keplerstraße 10 mit Dachgeschoss.

2. Aufstellungsbeschluss, Eckenfelderstraße/Stingstraße (Flst. 1198, 1198/5, 1199)‘ und frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat hat am 14.12.2021 für die Flst. Nrn. 1198, 1198 und 1199 einen Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein bis zu 4-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem großflächigen Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche ca. 1.400 m²) im Erdgeschoss, einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen im Untergeschoss sowie Wohneinheiten in den beiden obersten Geschossen zu schaffen und die Erschließung der Bebauung zu regeln. Das Plangebiet umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss ca. 3.540 m². Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf der Grundlage von §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB vom 17.01.2022 bis 18.02.2022 durchgeführt.

3. Aufstellungsbeschluss, Stingstraße/Keplerstraße‘ und frühzeitige Beteiligung

Parallel verfolgte der Eigentümer der Grundstücke Flst. 1197 und 1197/1 die planerische Absicht, zur Stingstraße/Keplerstraße eine Neubebauung mit Geschosswohnungsbau zu realisieren. Hierzu wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.03.2022 ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren eingeleitet mit dem Ziel, die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit bis zu zwei Mehrfamilienhäuser inklusive Tiefgarage zu schaffen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf der Grundlage von §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 durchgeführt.

4. Zusammenführung der Bebauungspläne und Gebietserweiterung

Die Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Eckenfelderstraße/Stingstraße“ (Flst. Nrn. 1198, 1198/5, 1199) und „Stingstraße/Keplerstraße“ (Flst. Nrn. 1197 und 1197/1) wurden auf der Grundlage der zwischenzeitlich fortentwickelten Planung überarbeitet und gemeinsam überplant. Das Bebauungsplanverfahren wird unter der neuen Bebauungsplanbezeichnung „Quartier Eckenfelderstraße/Keplerstraße“ zusammengeführt. Der Geltungsbereich wird ergänzt um die Grundstücke Flst. Nrn. 1167 (teilweise) und Eckenfelder Straße 11 (Flst. Nr. 1209).

5. Planung LIDL

Auf dem ehemaligen Gewerbeareal an der Eckenfeldestraße/Stingstraße soll eine „LIDL-Metropolfiliale“ mit einer Verkaufsfläche mit rund 1.400 m² entstehen. Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat am 14.02.2023 einer entsprechenden Nutzungskonzeption zugestimmt. Auf die Vorlage Nr. 2023/046 wird verwiesen. Mit diesem Konzept soll die innenstadtnahe, fußläufige Versorgung in zentraler Lage gestärkt werden. In den beiden darüber gelegenen, nur entlang der Stingstraße und Eckenfelder Straße angeordneten Obergeschossen, waren zunächst Wohnungen vorgesehen. Im Zuge des Investorenwechsels und der weiteren Projektentwicklung wurde die Umsetzbarkeit überprüft. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit müssen die geplanten Wohnungen entfallen. Eine marktkonforme Realisierung dieser Wohnungen ist derzeit nicht möglich. Der Baukörper wird dadurch niedriger, sodass sich das Gebäude städtebaulich besser in die Umgebungsbebauung einfügt.

Neu geplant ist ein Lebensmittelmarkt mit rund 1.400 m² Verkaufsfläche, Lager- und Nebenräumen sowie einer eingehauten Anlieferung (siehe Anlage 11). Der Haupteingang ist mit einer einladenden Glasfassade transparent konzipiert und zum neuen Kreisverkehr und damit zur Innenstadt orientiert. Der sich im Obergeschoss befindliche Markt ist über ein Rollband sowie einen Aufzug aus dem Erdgeschoss erreichbar. Aufgrund der Topografie wird das Gebäude weitgehend nach Osten in das Gelände integriert. Die Dachflächen werden extensiv begrünt ausgeführt und mit Photovoltaik belegt. Begrünungen und Baumpflanzungen auf dem Außengelände sind vorgesehen.

Der Entwurf sieht für die Kunden 95 Stellplätze, davon 61 in einer Erdgeschossgarage und 34 oberirdisch, vor. Die Parkierungsfläche soll über die Eckenfelderstraße angefahren werden. Sechs weitere Stellplätze entlang der Stingstraße sind für Mitarbeitende vorgesehen.

6. Bauvorhaben Stingstraße/ Keplerstraße

Der Eigentümer der Grundstücke, Flst.Nrn. 1197 und 1197/1 sieht für seinen Teilbereich des Plangebietes entlang der Stingstraße/ Keplerstraße eine 2- bzw. 3-geschossige Wohnbebauung vor. Dabei soll direkt an der Stingstraße eine 3-geschossige Bebauung erfolgen. Nach Süden anschließend an der Keplerstraße, soll zu einem späteren Zeitpunkt das dortige Einfamilienhaus durch ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

Mit der Neubebauung kann der Verlauf der Stingstraße im Sinne der Nachverdichtung ab der Keplerstraße stadteinwärts neugestaltet und im vis-à-vis mit der Bebauung nördlich der Stingstraße (sog. Denkinger-Areal) eine Einheitlichkeit im Erscheinungsbild erzielt werden. Die an der Keplerstraße geplante 2-geschossige Bebauung fügt sich in Höhenstaffelung harmonisch in die dort vorhandene Bebauung ein.

Die Neubebauungen greifen die Maßstäblichkeiten und Typologien der Umgebungsbebauung auf und gewährleisten eine angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld. Die Erschließung der Gebäude erfolgt jeweils von der Stingstraße und der Keplerstraße. Die Parkierung der Wohnbebauung erfolgt über eine Tiefgarage, welche am tiefsten Punkt des Geländes von der Stingstraße angefahren werden soll.



Zur grünordnerischen Einbindung sind entlang der Straßen in regelmäßigen Abständen Baumpflanzungen sowie flächendeckende Begrünungen der Vorgartenzonen entlang der Straßen vorgesehen.

7. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Im vorliegend zur Billigung anstehenden Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften sollen die Voraussetzungen für die Errichtung des oben beschriebenen, großflächigen Lebensmitteldiscounters im Kreuzungsbereich Eckenfelderstraße/Stingstraße sowie entlang der Stingstraße/Keplerstraße für eine 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung geschaffen werden. Die Ziele und Belange der Investoren und Grundstückseigentümer werden, auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaften, berücksichtigt.

Hierfür werden die rechtskräftigen Bebauungspläne qualifiziert überplant. Im Wege der Nachverdichtung wird eine Wohn- und Einzelhandelsnutzung geschaffen. Eine flächendeckende Nahversorgung am integrierten zentralen Standort wird hiermit für die Bevölkerung langfristig gesichert sowie neuer Wohnraum geschaffen. Das Plangebiet hat durch die städtebauliche Gesamtlage, die vorteilhafte Verkehrsanbindung, die (fußläufige) Nähe zur Balingen Innenstadt und die östlich gelegenen Wohngebiete des Binsens ein großes innerstädtisches Potenzial. Das übergeordnete Ziel ist es, eine flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung für die Balingen Kernstadt herzustellen.

Als Art der baulichen Nutzung soll für den Bereich an der Kreuzung Eckenfelderstraße/Stingstraße ein Sondergebiet „Grossflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Für den Bereich entlang der Stingstraße/Keplerstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Teilbereich selbst, als auch die Umgebung ist durch Wohnen geprägt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse im WA bestimmt und orientiert sich an den Entwurfsplanungen. Die Höhe des großflächigen Lebensmitteldiscounters wird über eine festgesetzte Gebäudehöhe definiert und städtebaulich gesteuert. Für das angrenzende WA wird die Höhe der baulichen Anlage und die Mindest- sowie Höchstzahl der Vollgeschosse festgesetzt, um eine maßstäbliche und städtebaulich verträgliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten. Entlang der Stingstraße sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen zulässig. Dadurch wird der östliche Stadteingang definiert.

Die notwendigen Stellplätze sowie deren Zu- und Ausfahrt zum Einzelhandelsbetrieb über die Eckenfelderstraße, werden durch entsprechende Festsetzungen definiert. Die Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche zur eingehauten Warenanlieferung sind im Bebauungsplan ebenfalls geregelt. Die Warenanlieferung erfolgt getrennt vom Kundenverkehr über die Stingstraße. Die Warenanlieferung ist dabei auf die Tagzeiten zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr begrenzt, so dass eine störende Anlieferung nachts ausgeschlossen wird.

Tiefgaragen sind im gesamten Bebauungsplan zulässig. Die Parkierung für den Einzelhandel orientiert sich an der ‚Verwaltungsvorschrift Stellplätze‘ und dem tatsächlich zu erwartendem Bedarf. Weitere Stellplätze sind entlang der Stingstraße vorgesehen, welche künftig dem Mitarbeiterparken vorbehalten sein sollen. Für die Parkierung im WA wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Durch die Einhausung der Anlieferung entsteht eine Grenzbebauung, die aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten abweichenden Bauweise ermöglicht wird. Die dabei entstehende Wandhöhe über Gelände wird ca. 5,7 m betragen. Durch das nach Osten weiter ansteigende Gelände befindet sich die Oberkante der Grenzbebauung voraussichtlich ca. 3,0 m über der Ergeschossfußbodenhöhe der darüberliegenden Wohnbebauung, sodass hier auch zukünftig eine angemessene Besonnung und Belichtung der Wohnungen bestehen bleibt.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Vorgaben festgesetzt, damit sich die Bebauung in den städtebaulichen Zusammenhang in sensibler Innenstadtlage einfügt. Die Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat der Stadt Balingen, in welchem die Planungen zur Neubebauung (siehe Anlage 11) vorgestellt und diskutiert wurden, sollen in einem Städtebaulichen Vertrag zusätzlich geregelt, bzw. gesichert werden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Dachform und Dachneigungen. Die Durchgrünung des Areals wird durch unterschiedliche Pflanzgebote gesichert.

8. Bebauungsplanverfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgung, der Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich 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 und die städtebauliche Gemengelange beseitigt wird. Der Innenentwicklung und Nachverdichtung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist notwendig.

Die im Rahmen der vorherigen beiden Bebauungsplanverfahren eingereichten Stellungnahmen sind Bestandteil der Anlage 1 und wurden im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens fachlich geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen öffentlich nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt und über die in deren Rahmen vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgewogen werden.

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

Artenschutzrechtliche Belange wurden mittels einer Relevanzprüfung untersucht. Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans bestehen nicht. Auf das Gutachten Anlage 06 im Anhang wird verwiesen. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes über 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchzuführen. Eine Vorprüfung nach UVPG liegt den Bebauungsplanunterlagen bei (siehe Anlage 07). Diese kommt zum Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht entstehen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des geplanten Lidl-Marktes auf die benachbarte Wohnbebauung ermittelt und anhand der TA-Lärm beurteilt (siehe Anlage 08). Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft durch das Bauvorhaben Lidl zu erwarten sind.

Der Vorhabenstandort des großflächigen Lebensmitteldiscounters liegt gemäß der Balinger Einzelhandelskonzeption sowie dem Regionalplan Neckar-Alb innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Balingen“ und ist städtebaulich integriert. Da seit der Schließung des Rewe-Marktes im City-Center in weiten Teilen der Innenstadt sowie für das gesamte Wohngebiet „Binsenbol“ Versorgungslücken bestehen, wurde die Ansiedlung anhand der Einzelhandelskonzeption geprüft. Die Prüfung bestätigt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit deren Zielsetzungen und Vorgaben. Auf Anlage Nr. 09 wird verwiesen.



Ferner wurden ebenfalls die verkehrlichen Auswirkungen und die Gebieterschließung geprüft. Die Anbindung der geplanten Parkieranlage an die Eckenfelderstraße als Landesstraße und innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit unproblematisch (siehe Anlage Nr. 10). Relevante Beeinträchtigungen sind auch in Spitzenstunden für Verkehrsteilnehmer nicht zu befürchten.

Sabine Stengel