



Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 16.09.2026	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 24.09.2026	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.09.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum/Heckäcker)“, Balingen-Dürrwangen****Billigung mit Auslegungsbeschluss****Anlagen**

Anlage 01.1_NÖ_Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung
Anlage 01.2_NÖ_Einwender
Anlage 02_Satzungsentwurf
Anlage 03_Planzeichnung
Anlage 04_Textteil
Anlage 05_Begründung
Anlage 06_Umweltbericht
Anlage 07_spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 08_Straßenplanung
Anlage 09_Verkehrsgutachten
Anlage 10_rechtskräftige Bebauungspläne
Anlage 11_Luftbild

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplanentwurf „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum / Heckäcker)“ wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlage 02) gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum / Heckäcker)“ soll gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Vorläufige Verfahrens- und Planungskosten Bebauungsplan, Fachgutachten
ca. 40.000,00 €



Die Kosten der Erschließungs- und Straßenplanung werden nicht als Kosten der Bauleitplanung aufgeführt, sondern den jeweiligen Fachämtern und Trägern zugeordnet.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Am 23. April 2024 wurde das Bebauungsplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Ziel der Planung war zunächst, in einem sog. Einfachen Bebauungsplan Festsetzungen für einen Kreisverkehr an der Ebinger Straße (L 446), welcher der zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Sondergebiets Zentralklinikum dienen soll, zu treffen sowie den Ausbaustandard der Heckäckerstraße den heutigen verkehrlichen Anforderungen an eine Erschließungsstraße für ein Misch- und Gewerbegebiet anzupassen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 13. Mai 2024 bis 21. Juni 2024 statt.

Das Plangebiet wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung um die neue Zufahrt zum Friedhof Dürrwangen mit Parkplatz erweitert. Der Bau dieser Straße erfolgte auf der Grundlage eines jahrelangen Wunsches des Ortschaftsrates Frommern und der Bürgerschaft zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zum Dürrwanger Friedhofs und dient zugleich als Wohnweg und für die Erschließung der angrenzenden bebaubaren Grundstücke. Die Herstellung dieser Verkehrsanlage erfolgten Großteils im Jahr 2022. Es handelt sich um die erstmalige Herstellung einer Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts.

2. Planungsrecht

Die Heckäckerstraße sowie das südlich angrenzende Gewerbegebiet und das nördlich anschließende Mischgebiet wurden bereits durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1970/1971 überplant (Anlage 10). Die damalige Planung ist aus heutiger Sicht überdimensioniert und eigentumsrechtlich nur schwer umsetzbar. Eine Umsetzung entsprechend der Planung aus 1970/1971 ist nicht mehr geplant. Mit vorliegendem Bauleitplanverfahren werden die Bebauungspläne „Heckäcker“ vom 15. Januar 1970 und „Heckäcker - Änderung 1“ vom 12. Juli 1971 in Teilen geändert.

Bei der Heckäckerstraße handelt es sich um eine bisher nur provisorisch hergestellte Anliegerstraße, über welche bislang ein Gewerbebetrieb, zwei Wohnhäuser sowie weitere unbebaute Bauplätze im dortigen Gewerbe- und Mischgebiet angefahren werden.

Das Verfahren für den Baubauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Zentralklinikum Zollernalb / Firstäcker“ wurde parallel durchgeführt und steht vor dem Abschluss. Über den Satzungsbeschluss wird ebenfalls im September entschieden.

3. Straßenplanungen

Im Verfahren wurden die verkehrlichen Anforderungen ermittelt sowie die Straßenplanung für den Kreisverkehr erstellt, die der Bauleitplanung zugrunde liegt. Seit Längerem finden umfangreiche Vorabstimmungen zwischen den unterschiedlichen Trägern der Straßenbaulast – der Stadt Balingen, dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium Tübingen – statt. Das Regierungspräsidium Tübingen stimmt der Planung zu. Der Kreisverkehr ist mit einem Außendurchmesser von 36,00 m und einer Fahrbahnbreite von 7,50 m vorgesehen. Die innere Fläche wird als Verkehrsgrün festgesetzt und hat einen Durchmesser von 21,00 m.

Der Fuß- und Radverkehr wird auf Höhe der Heckäckerstraße nach Osten auf den Verbindungsweg zur Baumschule geführt und nördlich des Kreisverkehrs auf das Klinikgelände geleitet.

Die Heckäckerstraße, welche das Misch- und Gewerbegebiet Heckäcker erschließt, soll gemäß der Straßenplanung (Anlage 08) erstmalig ausgebaut und an die heutigen verkehrlichen und

grundstücksbezogenen Anforderungen angepasst werden. Im Bebauungsplan von 1970/1971 ist die Heckäckerstraße mit insgesamt 9,00 m Breite (Gehweg beidseits je 1,50 m und Fahrstreifen 6,00 m) festgesetzt. Außerdem war damals noch vorgesehen, die Straße im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in Richtung Norden zu verlängern und nördlich des Friedhofs wieder an die Ebinger Straße anzuschließen. Diese Planung ist aus heutiger Sicht deutlich überdimensioniert.

Die jetzige Straßenplanung sieht im Verlauf der Heckäckerstraße einen 6,00 m breiten Fahrstreifen und einen nördlich der Straße, entlang der hier befindlichen Wohngebäude verlaufenden Gehweg von 1,50 m Breite vor. Die Heckäckerstraße ist als Sackgasse mit einer Wendemöglichkeit am westlichen Ende geplant. Der Ringschluss zur Ebinger Straße wird nicht weiterverfolgt.

Der Erschließungsweg, welcher von der Heckäckerstraße nach Norden abzweigt und gleichzeitig als Zufahrt zum Friedhof dient, ist ebenfalls Teil des Plangebiets. Dieser Erschließungsweg, welcher insbesondere auch dem barrierefreien und rollstuhlgerechten Zugang zum Friedhof Dürrwangen dient, endet in einer Stellplatzanlage mit 3 barrierefreien Stellplätzen und 4 weiteren Stellplätzen. Außerdem können über diese Erschließungsanlage weitere Grundstücke im Mischgebiet erschlossen werden.

Um das Areal zwischen der Ortslage Dürrwangen und der Baumschule Sellner (Flst.Nrn. 3849, 3850/1, 3851, 3853), die Baumschule Sellner selbst und das Wohngebäude Ebinger Straße Nr. 91 zukünftig zu erschließen, wird im Bebauungsplan eine zusätzliche Zufahrt vorgesehen. Deren Anbindung an die Ebinger Straße erfolgt gegenüber der Einmündung der Heckäckerstraße. Die Umgestaltung dieser Kreuzung dient künftig sowohl der Erschließung des bestehenden Wohngebäudes Ebinger Straße 91 und der bestehenden Baumschule. Der landwirtschaftliche Weg dient außerdem als Fuß- und Radweg. Die Umgestaltung der Kreuzung dient neben der Optimierung der Verkehrsflächen auch der Verkehrssicherheit.

4. Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplanentwurf trifft Festsetzungen zu Verkehrsflächen und sichert die Erschließung.

Die Erreichbarkeit per Rad- oder Fußweg ist aus dem Stadtteil Dürrwangen vorhanden und wird bis in das Klinikgebiet verlängert.

5. Erschließungsbeiträge

Die erstmalige endgültige Herstellung einer Straße unterliegt nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg grundsätzlich der Erschließungsbeitragspflicht, es sei denn, es handelt sich zum Beispiel um eine im beitragsrechtlichen Sinn „Historische Straße“. Die Heckäckerstraße in Balingen – Dürrwangen wurde nie endgültig hergestellt und erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes und damit eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange durch den Gemeinderat.

6. Verfahren / Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleich

Der zur Billigung vorliegende Entwurf des Einfachen Bebauungsplans soll im weiteren Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) ausgelegt werden. Der Entwurf eines Umweltberichts liegt dem Bebauungsplan (Anlage 06) bei.

Zur Verfahrensbeschleunigung erfolgt die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen



Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung zu einem Teilbereich des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Fachbeiträge und Stellungnahmen, gemeinsam mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung, in einer umfassenden Abwägung über alle Stellungnahmen insgesamt, vor dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

Durch den Bebauungsplan entstehen naturschutzrechtliche sowie artenschutzrechtliche Eingriffe, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereichs für die Umweltbelange Biotop und Boden/Grundwasser ein Kompensationsdefizit, welches Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landkreis Zollernalbkreis und der Stadt Balingen gesichert.

7. Umsetzung der Planung

Der Bau und die Erschließungsarbeiten werden in mehreren Bauabschnitten realisiert.

Sabine Stengel