

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufstellung von Bebauungsplänen

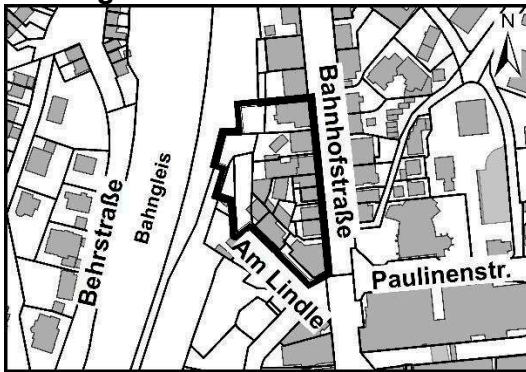
(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 28. April 2026 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofstraße / Am Lindle“, Balingen

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Geltungsbereich:



Es gilt der Lageplan der Abt. Geoinformation/Vermessung im Maßstab 1:1000 vom 30.03.2026.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Das westlich der Bahnhofstraße gelegene, 4.020 m² große Plangebiet umfasst die Bebauung entlang der Bahnhofstraße, Teile der Bebauung „Am Lindle“, ein im Quartier gelegenes Wohngebäude, verschiedene Nebengebäude sowie Teile der Verkehrsfläche „Am Lindle“ und Teile des provisorischen Parkplatzes.

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.

Der Großteil des zur Überplanung anstehenden Bereichs befindet sich im aktuellen Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II – Balingen“ mit Rechtskraft vom 16.10.2014.

Ein Teil des Plangebietes ist bisher noch durch den einfachen Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 16.03.2006 überplant und weist als zulässige Art der baulichen Nutzung die Kerngebiete (MK 1 und MK 2) und den provisorischen Parkplatz „Am Lindle“ als Bahnfläche aus. Für die Verkehrsfläche „Am Lindle“ und das private Grundstück Flst. Nr. 3385/3 gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Kalkofen/Am Lindle“ mit Rechtskraft vom 02.01.2000.

Das im Juni 2023 eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Bahnhofstraße – Art der baulichen Nutzung“ wird nicht weitergeführt. Teile des damaligen Plangebiets werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens aufgenommen.

Die Planung bzw. die Bebauungsplanänderung soll sich am städtebaulichen Entwurf des Amts für Stadtentwicklung vom 24.03.2026 (südlicher Bereich) orientieren. Vorgesehen ist eine Struktur mit einer geschlossenen Blockrandbebauung in Gliederung, Art, Geschossigkeit und mit einer rückwärtigen, entlang der Parkierungsflächen „Am Lindle“ verlaufenden, bebauten Raumkante.

Das städtische Gebäude Bahnhofstraße 19 soll zum Abbruch mit anschließender Neubebauung verkauft werden. Durch eine Grundstücksneuordnung im Bereich der Parkierungsfläche „Am Lindle“, verbunden mit der Ausweisung neuer Baufenster, soll ein weiteres städtisches Baugrundstück entstehen. Für die Grundstücke Bahnhofstraße 17 und 15, einschließlich der mit Nebengebäuden bebauten Flächen ist von Eigentümerseite ebenfalls eine Neubebauung geplant.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Zur Bahnhofstraße sollen im Erdgeschoss weiterhin nur Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zulässig sein. Eine Wohnnutzung soll auch zukünftig erst ab dem ersten Obergeschoss möglich und ab dem zweiten Obergeschoss verpflichtend sein. Durch entsprechende Regelungen und Festsetzungen soll eine Häufung von Imbissen und vergleichbaren gastronomischen Betrieben zukünftig vermieden werden. Spielhallen und Vergnügungsstätten sollen weiterhin nicht zulässig sein. Bei der neuen Bebauung Richtung Bahnanlagen bzw. „Am Lindle“ soll erdgeschossig auch Wohnen möglich sein. Die Innenhöfe sollen begrünt werden.

Entlang der Bahnhofstraße soll eine gegliederte, eher kleinteilige dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von bis zu 14,25 m möglich sein. Als zulässige Dachform sollen Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 bis 48 Grad festgesetzt werden.

Entlang der Straße „Am Lindle“ sollen Baufenster für eine zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung ausgewiesen werden. Im rückwärtigen Bereich zum Parkplatz „Am Lindle“ ist eine Bebauung mit einer Firsthöhe von ca. 11,40 m vorgesehen.

Ein öffentlicher Durchgang für Fußgänger soll die Bahnhofstraße mit den Parkieranlagen „Am Lindle“ verbinden.

Insgesamt entfallen durch die Neustrukturierung rund 8 öffentliche Parkplätze. Der ruhende Verkehr der neuen Bebauung soll soweit möglich unterhalb der Gebäude in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Informationen über den Aufstellungsbeschluss können von der Öffentlichkeit vom **29.05.2026 bis 30.06.2026 – je einschließlich –** auf der Internetseite der Stadt Balingen unter:

<https://www.balingen.de/oeffentlichkeitsbeteiligung>

abgerufen werden.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Str. 31 aus.

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben werden. Diese können elektronisch unter <https://www.balingen.de/oeffentlichkeitsbeteiligung>, Aktuelle Planauslage, Online-Formular zur Abgabe der Stellungnahme oder per E-Mail an planauslage@balingen.de, übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift beim Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Straße 31, 72336 Balingen abgegeben werden.

Alle Äußerungen werden im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, Donnerstag von 14.00 bis 17.30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung.

Balingen, 19.05.2026
gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister