

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.04.2026	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.04.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Aufhebung einer Teilfläche (ehemaliges Bahngelände) des Bebauungsplanes "Innenstadt - Art der baulichen Nutzung", Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

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

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren soll mit dem Ziel durchgeführt werden, den im Geltungsbereich des beiliegenden Lageplanes (Anlage 1) seit dem 16.03.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan, 'Innenstadt – Art der baulichen Nutzung', mit den darin noch enthaltenen „Flächen für Bahnanlagen“, aufzuheben und das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.
2. 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 noch nicht abschließend kalkuliert werden.

Besonderer Hinweis:

Keine



1. Ausgangssituation

Bei dem 3.930 m² großen Areal handelt sich um das ehemalige Bahngelände ‚Holzverladeplatz‘ im Bereich Lindle, die frühere Bahnhofsgaststätte und den Bahnhofsvorplatz. Es umfasst das private Baugrundstück Flst. Nr. 3385/8 und die städtischen Flurstücke Nrn. 3385/16 (Teilbereich), 3385/18 und 3385/19.

Der ehemalige Holzverladeplatz konnte im Jahr 2008 durch die Stadt von der Bahn erworben werden. Der Bahnhofsvorplatz und die ehemalige Bahnhofsgaststätte hatten die Stadt später gekauft, bzw. teilweise vertauscht. Im Jahr 2012 wurde das Areal auf Antrag der Stadt Balingen fast vollständig durch das Eisenbahnbundesamt nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Der Bahnhofsvorplatz wurde zwischenzeitlich auf der Grundlage eines Realisierungswettbewerbs neugestaltet und im Jahr 2022 fertiggestellt. Im Bereich des ehemaligen ‚Holzverladeplatzes‘ erstrecken sich heute die zunächst nur provisorisch hergestellten Parkieranlagen für die nördliche Innenstadt.

2. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist durch den einfachen Bebauungsplan, Innenstadt – Art der baulichen Nutzung‘ mit Rechtskraft vom 16.03.2006 überplant. Der Bebauungsplan weist das Areal noch als Bahnflächen aus. Das Grundstück der ehemaligen Bahnhofsgaststätte, Flurstück Nr. 3385/18 und ein untergeordneter Teil des Grundstückes Flst. Nr. 3385/8 sind entsprechend der damaligen Nutzung als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

3. Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird aktuell als öffentliche Verkehrsfläche ‚Am Lindle‘, Parkplatz und als öffentlicher Bahnhofsvorplatz genutzt. Bei dem sich in Privateigentum befindlichen Grundstück Flst.Nr. 3385/8 handelt es sich um ein Baugrundstück. Hier kann zu gegebener Zeit auf der Grundlage von § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes ein ‚Stadthaus‘ entstehen, das den Bahnhofsvorplatz räumlich fasst.

Weitere Infos zum Bahnhofsareal und zum Stadteingang Nord finden sie auf der Homepage der Stadt Balingen unter <https://www.balingen.de/plaetze+und+parks/bahnhofsareal>

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006, der das Areal noch als Bahnflächen ausweist, dient der Anpassung an die neuen Eigentumsverhältnisse und Nutzungen sowie der Rechtsklarheit.

Nach der rechtskräftigen Aufhebung durch Aufhebungsplan und Aufhebungssatzung wird das Areal dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zugeordnet.

4. Verfahren

Das vorliegende Aufhebungsverfahren für einen Teilbereich des ‚Bebauungsplanes, Innenstadt – Art der baulichen Nutzung‘ soll nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt werden. Die Vorschriften des § 1 BauGB gelten auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB sind gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dieser weist derzeit eine Fläche ebenfalls noch als Fläche für Bahnanlagen aus.

Sabine Stengel



Balingen
