

Bebauungsplan „Maute-Areal“

- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Der Bebauungsplan „Maute-Areal“ wird im sogenannten „Beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Am 14.10.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bisingen in seiner öffentlichen Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Maute-Areal“ befindet sich zentral im Hauptort Bisingens, östlich des Bahnhofs. Im Westen verlaufen die Bahnhofstraße (K7112) sowie die Gleise. Im Norden und Süden befinden sich gemischte Bauflächen mit Wohngebäuden und kleinen gewerblichen Einheiten. Im Osten befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

Folgende Flurstücke sind im räumlichen Geltungsbereich enthalten:

K 7112 (teilweise), 1790/4, 1791/3 (teilweise), 1791/4 (teilweise), 1791/5, 1794, 2396/3, 2411/10 (teilweise), 2414, 2414/1, 2415, 2416/1, 2416/2, 2416/3, 2416/4, 2416/5, 2416/6, 2416/7, 2416/9, 2416/11, 2416/12, 2417, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424 und 2425.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha und ist der untenstehenden Plandarstellung zu entnehmen.



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des ehem. Maute-Areals verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken und gleichzeitig durch unterschiedlich zugeschnittene Grundstücksgrößen eine soziale Durchmischung zu fördern.

Die Wiedernutzbarmachung zentral gelegener Flächen soll dabei nicht nur bestehende städtebauliche Fehlentwicklungen beheben, sondern auch eine qualitätsvolle Nachverdichtung ermöglichen. Durch ein attraktives und familienfreundliches Angebot soll insbesondere der Zuzug junger Familien unterstützt werden. Gleichzeitig wird angestrebt, eine direkte Verbindung zur Ortsmitte herzustellen, um eine neue Quartiersentwicklung in das bestehende Gemeindegefüge einzubinden. Die Planung sieht darüber hinaus die Möglichkeit vor, Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder seniorengerechtes Wohnen zu realisieren. Ergänzend soll eine ausgewogene Nutzungsmischung – etwa mit Rathausfunktionen, Hotelnutzung und Büroflächen neben dem Wohnraum – entstehen, wobei darauf geachtet wird, keine Konkurrenz zur bestehenden Ortsmitte aufzubauen, sondern dies sinnvoll zu ergänzen.

Das Quartier ist in seinem Inneren weitgehend autofrei vorgesehen und bietet dadurch vielfältige Aufenthaltsqualitäten und Wegevernetzungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Die vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten und öffentlichen Parkplätze befinden sich an den Rändern des Quartiers, sodass das Quartiersinnere möglichst von motorisiertem Verkehr entlastet wird. Für die verkehrliche Sicherheit in der Bahnhofstraße wird deren Straßenverlauf optimiert.

Mit der ca. 3,2 ha großen Innenentwicklungsfläche wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt.

3. Umweltbezogene Informationen

Neben dem Bebauungsplanentwurf sind folgende wesentliche umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen (teilweise in Form von Fachgutachten) verfügbar und im Rahmen der Beteiligung einsehbar:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 12.12.2023:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor dem Abriss der Gebäude der Textilfabrik Maute mit Informationen zu vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen, Schutzgebieten im Bereich des Untersuchungsgebietes, durch das Vorhaben bedingte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wie Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Wirbellose sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen gegenüber den betroffenen Arten (Fledermaus: fachkundige Begleitung des Abbruchs, Tabuzeitraum, Kontrolle abzureißender Bauteile vor Eingriff, schrittweiser Rückbau, Schaffung geeigneter Plätze für Neuansiedlung; Vögel: Einhaltung vorgegebener Abrisszeiten, Kompensation verloren gegangener Niststätten und Nahrungsflächen; Reptilien: kein Vorkommen angenommen; Wirbellose: kein Vorkommen angenommen).
- Ökologischer Steckbrief in der Fassung vom 18.01.2024:
Ökologischer Steckbrief mit Informationen zur Beeinträchtigung von Schutzgütern („Boden“, „Wasser“ und „Ortsbild“: aufgrund der Vorbelastung der ehemaligen industriellen Nutzung und bestehenden Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten; „Pflanzen und Tiere“: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Ausnahmegenehmigung erforderlich), Lärmsituation durch Anwohnerverkehr (keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar), grünordnerischen Maßnahmen (Verwendung von wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen, Dachbegrünung, Durch- und Eingrünung des Gebiets), relevanten Umweltbelangen (Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Maßnahmen).
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Fassung vom 18.01.2025:
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Informationen zu dem durch die Entwicklung des „Maute-Areals“ entstehenden Kompensationsüberschuss für die Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen und Tiere“,

welcher durch Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs sowie dem Rückbau der bestehenden Versiegelung entsteht.

- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 21.10.2024:
Untersuchung von Immissionen im Plangebiet durch die Straßen- und Schienenstrecke, Empfehlung der Anpassung der Nutzungsart, ergänzende Notwendigkeit der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen
- Baugrunduntersuchung in der Fassung vom 14.08.2025: Aufbereitung der vor Ort relevanten Grunddaten durch Beschreibung der Bodenschichten, Einteilung in Homogenbereiche, Zuordnung von Bodenklassen und physikalischen Bodenparametern für den Planer, Empfehlungen zur Bauwerksgründung und Baugrube, Hinweise zum Grundwasserspiegel
- Bericht zum Rückbau ehem. Mauteareal in der Fassung vom 15.08.2025: Erläuterung der Abbrucharbeiten, Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung von Aushub- und Abbruchmaterial

Neben den Anlagen liegt das Abwägungsprotokoll der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Durchführung 09.10.2023 – 10.11.2023) aus, worin wie folgt Stellung genommen wurde:

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- Keine eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Landratsamt Zollernalbkreis
- Landratsamt Zollernalbkreis
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Neckar-Alb
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg – Amt Tübingen
- Terranets bw GmbH
- SWEG Schienenwege GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
- Vodafone West GmbH
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

- FairNetz GmbH
- Netze BW GmbH
- Stadt Balingen, Dezernat 3 – Bau und Technik
- Stadt Albstadt, Dezernat III – Stadtplanungsamt

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wird mit den zugehörigen Anlagen und dem Abwägungsprotokoll der frühzeitigen Beteiligung nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen werden zur Einsicht **von Montag, den 27.10.2025 bis einschließlich Freitag, den 28.11.2025** bei der Gemeindeverwaltung Bisingen, Hinter Stöck 2, 72406 Bisingen während der üblichen Öffnungszeiten (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 08:00 – 12:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag zusätzlich 14:00 – 16:30 und 14.00 – 18:00 Uhr) öffentlich zugänglich sein.

Die Planunterlagen können während dieser Zeit auch im Internet unter <https://www.gemeinde-bisingen.de/service/verwaltung-buergerservice/ortsrecht/> eingesehen werden.

In diesem Zeitraum können die Planunterlagen eingesehen sowie schriftlich, elektronisch oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung Bisingen (Hinter Stöck 2, 72406 Bisingen bzw. bauamt@bisingen.de) abgegeben werden. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der oben genannten Frist abgegebene Stellungnahmen für das weitere Verfahren unberücksichtigt bleiben können.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bisingen, 24.10.2025

gez.

Roman Waizenegger

Bürgermeister