



## Band 1 - Stadtcheck

# Impressum

## **Auftraggeberin**

Stadt Balingen  
Amt für Stadtplanung und Bauservice  
Neue Straße 31  
72336 Balingen  
Tel 07433 – 170-153  
Fax 07433 – 170-159  
stadtplanung@balingen.de  
www.balingen.de

vertreten durch

Baudezernent Michael Wagner (Dezernat 3)  
Sabine Stengel (Amtsleiterin Amt für Stadtplanung und Bauservice)  
Annette Stiehle (Amt für Stadtplanung und Bauservice)  
Renate Bickelmann (Amt für Stadtplanung und Bauservice)

## **Bearbeitung**

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Mörikestraße 1  
70178 Stuttgart  
Tel 0711 – 2200763-10  
Fax 0711 – 2200763-90  
pps@pesch-partner.de  
www.pesch-partner.de

Dipl.-Ing. Mario Flammann  
Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer  
Olivia Schwedhelm M. Eng.

## **Grafik | Satz**

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Broschüre teilweise auf genderspezifische Endungen verzichtet. Es wird hiermit ausdrücklich erklärt, dass immer Personen bzw. Personengruppen jeden Geschlechts gemeint sind.

## **Pläne, Abbildungen | Bilder und Fotos**

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

# **Inhalt Band 1**

<b>Grußwort des Oberbürgermeisters</b> .....	<b>5</b>
<b>Aufbau und Methodik – eine Lesehilfe zum ISEK</b> .....	<b>6</b>
<b>Anlass und Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzepts</b> .....	<b>8</b>
<b>Stadtcheck mit Fokus auf die Kernstadt</b> .....	<b>10</b>
<b>Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Dialog 1)</b> .....	<b>24</b>





# Grußwort des Oberbürgermeisters



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wie sieht die Zukunft unserer Stadt aus? Was macht Balingen als Standort interessant? Wo gibt es gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung? Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept beantwortet diese Fragen und bindet Lösungsansätze in eine gesamtstädtische Perspektive ein.

Danke sagen möchte ich allen Akteuren, die den mehrjährigen Prozess begleitet haben und ganz besonders den vielen Bürgerinnen und Bürgern, die sich mit ihren Ideen und Vorstellungen eingebracht haben. Bei „STADTplanung VOR ORT“ auf dem Marktplatz, in Werkstattgesprächen und bei Stadtspaziergängen wurden gemeinsam wichtige Impulse gesetzt. Auch digitale Beteiligungsformate, z.B. die YouBL-App und die städtische Homepage, waren Teil des Dialogs.

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat das ISEK Balingen 2035 in seiner Sitzung am 24. November 2020 einstimmig beschlossen. Die Ergebnisse sind auch auf der Homepage der Stadt Balingen abrufbar.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept liegt uns ein Zukunftsbild und ein Handlungsprogramm für die nächsten 15 bis 20 Jahre vor, das der Politik, der Verwaltung, Investoren sowie Bürgerinnen und Bürgern gleichermaßen als Orientierungshilfe und als Ideensammlung dienen kann.

Das Ergebnis dieser konstruktiven Zusammenarbeit halten Sie in Ihren Händen. Auf dieser Grundlage gilt es nun, die anstehenden Aufgaben Schritt für Schritt umzusetzen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Helmut Reitemann'. The signature is fluid and cursive.

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

# Aufbau und Methodik – eine Lesehilfe zum ISEK

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“ (ISEK) versteht sich als räumlich-strategisches Handlungskonzept, das Ziele und Leitlinien formuliert und Schwerpunktbereiche für eine räumliche Entwicklung aufzeigt. Es dient als Grundlage der Stadtentwicklungspolitik und der räumlichen Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre. Das ISEK „Balingen 2035“ wurde in einem dialogorientierten Prozess gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, der Politik und der Verwaltung entwickelt. Die Erarbeitung erfolgte dabei in drei aufeinanderfolgenden Phasen:

## **BAND 1 - STADTCHECK**

Phase 1 nimmt eine umfassende Bestandsaufnahme durch Besichtigung der städtebaulich-räumlichen Situation vor Ort vor. Um den städtebaulichen Handlungsbedarf zu ermitteln, werden parallel dazu bestehende Planungen, Konzepte und anstehende Projekte evaluiert und weitere Erhebungen vorgenommen.

Ergänzt wird der Stadtcheck durch eine umfassende Befragung der Bürgerinnen und Bürger zu den wichtigen sektoralen Themen der Stadtentwicklung, darunter Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung&Kultur und Stadtbild (**Öffentlicher Dialog Phase 1**).

## **BAND 2 - ZUKUNFTSBILD**

Phase 2 leitet aus den Erkenntnissen der Evaluierung (Phase 1) und der öffentlichen Dialogphase 1 acht übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsziele und Leitlinien für die sektoralen Handlungsfelder ab und definiert räumliche Entwicklungsschwerpunkte in der Kernstadt, welche in Phase 3 weiter vertieft werden.

Die Phase des Zukunftsbilds wird durch eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Jugendlichen ergänzt. Zu ausgewählten Teilbereichen werden Stadtpaziergänge und Werkstattgespräche angeboten. Die Jugendlichen beteiligen sich online über die bereits etablierte YouBL-App. Im Rahmen der Beteiligung werden die 8 übergeordneten Ziele bestätigt und gemeinsam die Entwicklung von räumlichen Schwerpunkten in der Kernstadt diskutiert (**Öffentlicher Dialog Phase 2**).

## **BAND 3 - HANDLUNGSPROGRAMM KERNSTADT**

Phase 3 bündelt die zentralen Entwicklungsperspektiven und baulichen Entwicklungschancen für die Kernstadt in einem räumlichen Entwicklungskonzept. In Form eines Maßnahmenkatalogs werden die wesentlichen Maßnahmen der Quartiersentwicklung dargestellt und darüber hinaus besondere Maßnahmen als Zukunftsprojekte priorisiert.

Am Ende der Phase 3 werden die Bürgerinnen und Bürger umfassend über das Ergebnis des ISEK „Balingen 2035“ informiert (**Öffentlicher Dialog Phase 3**).

# Aufbau des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“

## STADTCHECK

+ Dialog Phase 1

Ableitung des städtebaulichen Handlungsbedarfs (Fokus Kernstadt)



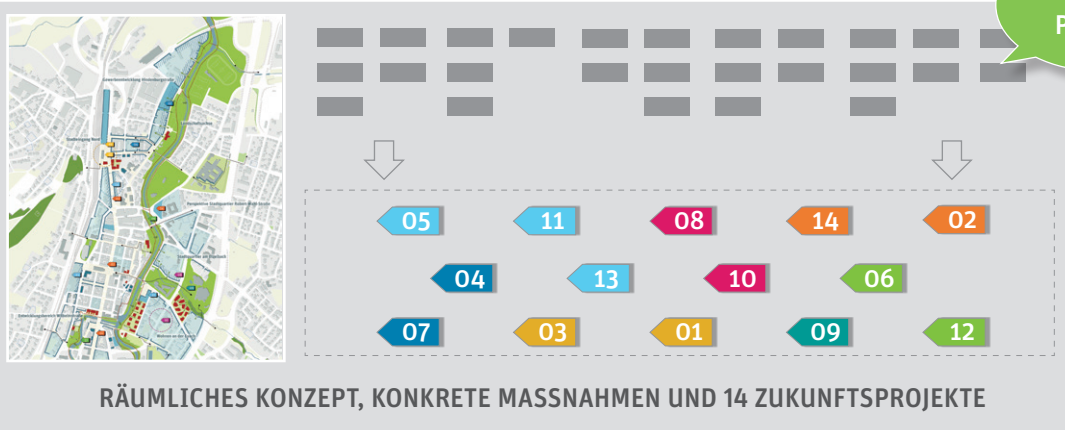
## ZUKUNFTSBILD



+ Dialog Phase 2



## HANDLUNGSPROGRAMM KERNSTADT



+ Dialog Phase 3

# Anlass und Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzepts

Als zweitgrößte Stadt des Zollernalbkreises ist Balingen Mittelzentrum mit einem regionalen Einzugsbereich von über 200.000 Einwohnern. Auf einer Gemarkungsfläche von 9.030 Hektar leben heute rund 34.000 Einwohner (Stand 31.12.2018, Quelle: StaLA) verteilt auf die Kernstadt und ihre 12 Stadtteile. Mit ihrer konsequent entwickelten historischen Innenstadt als attraktiver, hochfrequenzierter Standort für Einzelhandel und Kultur ist Balingen für eine erfolgreiche Altstadtsanierung weit über die Stadt- und Landkreisgrenze bekannt und wird in der Region auch als Wohnstandort geschätzt.

Der tiefgreifende demografische Wandel, der anhaltende industrielle Strukturwandel und neue Maßstäbe in den Bereichen Bildung, Klimaschutz und Energie bilden heute besondere Herausforderungen für die Entwicklung unserer Städte und Regionen. Die Stadt Balingen begreift den Wandel als Chance und stellt sich den genannten Herausforderungen bereits seit vielen Jahren, indem sie in zahlreichen Planungsprozessen sektorale Konzepte und Strategien für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung erarbeitet. So beispielsweise die Fortschreibung des städtebaulichen Leitbilds zur Einzelhandelsansiedlung oder die erfolgreiche Bewerbung um die Ausrichtung der Gartenschau 2023.

Die Zusammenschau der aktuellen Konzepte, Planungen und Realisierungen sowie die Fortschreibung der Planungen dient als Basis für den Bearbeitungsprozess des Stadtentwicklungskonzepts. Ausgehend von einer städtebaulichen Analyse und Bestandsaufnahme soll ein räumliches Entwicklungskonzept die städtebaulichen Zielsetzungen auf den Punkt bringen, planerische Überlegungen bündeln und in Form eines Handlungsprogramms als Grundlage der Stadtentwicklungspolitik und räumlichen Planungen der nächsten 15 bis 20 Jahre dienen. Der Korridor der zukünftigen Entwicklung wird in Form von acht übergeordneten gesamtstädtischen Zielen, neun räumlichen Entwicklungsschwerpunkten und 14 impulsgebenden Zukunftsprojekten aufgezeigt. In einem transparenten Planungsprozess gemeinsam mit der Stadtverwaltung,

Politik und den Bürgerinnen und Bürgern werden die Inhalte zu einem räumlichen Bild für Balingen zusammengeführt und eine übereinstimmende Stadtentwicklungsperspektive verankert, die es ermöglicht gemeinsam Prozesse anzustoßen.

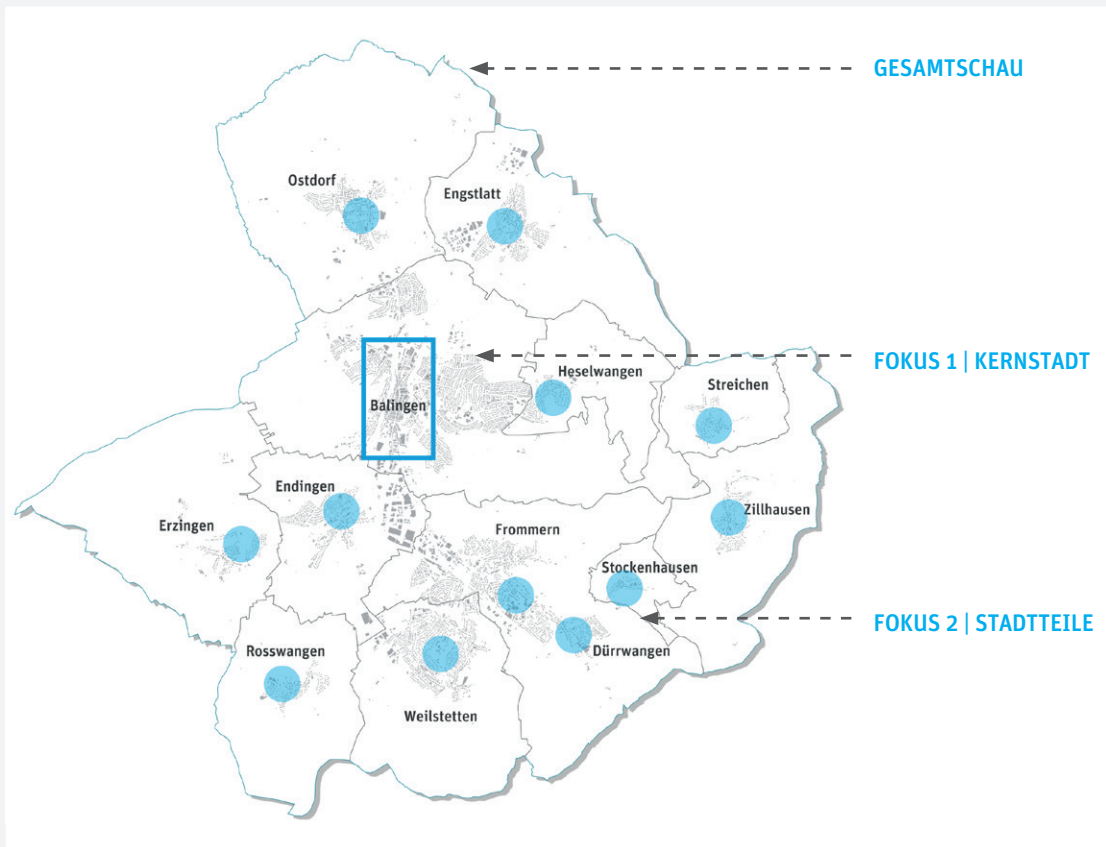
Im Rahmen des ISEK „Balingen 2035“ sollen folgende Aspekte und Räume untersucht werden:

- Veränderungen in der Leitfunktion Handel, welche sich auf den Stadtraum der Innenstadt auswirken
- Anforderungen neuer Nutzer, die sich besonders auf die Gestaltqualität des historischen Stadtkerns auswirken
- Synergien aus den planerischen Überlegungen für die Gartenschau 2023, aus denen sich erforderliche Stadterneuerungsmaßnahmen ableiten lassen
- Impulse, die durch Gestaltung öffentlicher Räume und Grünbereiche positiv auf die Kernstadt wirken
- Lagen, die sich verstärkt für innenstadtnahe Wohnangebote, insbesondere generationengerechte und familienfreundliche Wohnangebote anbieten
- Chancen, die sich insbesondere in den Randbereichen der Innenstadt bieten und zur Stärkung der Kernstadt beitragen
- Bereiche, welche durch Flächenrecycling einen wertvollen Beitrag zum ressourcenschonenden Umgang mit Fläche bieten
- Möglichkeiten, die sich der Stadt im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung bieten

Darüber hinaus sollen mit der Betrachtung der Stadtteile ab Ende 2020 und der Rückkopplung der Erkenntnisse von Kernstadt und Stadtteilen auf die Gesamtstadt folgende Fragen beantwortet werden:

- Welche Alleinstellungsmerkmale Balingens sind für eine gesamtstädtische Perspektive und eine Positionierung im regionalen Wettbewerb von besonderer Bedeutung?
- Wie kann eine gemeinsame Identität der Kernstadt und der Stadtteile gestärkt werden?
- Welche individuellen Profile prägen die Stadtteildentitäten?

## Betrachtungsebenen



In Abstimmung mit der anstehenden Gartenschau 2023 und eines damit verbundenen Handlungsbedarfs in den angrenzenden Bereichen erfolgt die Bearbeitung in zwei Stufen:

Die erste Stufe bis Ende 2020 erarbeitet gesamtstädtische Ziele und Leitlinien und fokussiert auf räumlicher Ebene die Kernstadt (Fokus 1).

Die Betrachtung der Stadtteile sowie eine Rückkopplung der räumlichen Erkenntnisse von Kernstadt und Stadtteilen auf die Gesamtstadt erfolgt im Anschluss (Fokus 2).

- **GESAMTSCHAU**  
Bearbeitungszeitraum ab Herbst 2017
- **FOKUS 1 | KERNSTADT**  
Bearbeitungszeitraum Herbst 2017 bis Ende 2020
- **FOKUS 2 | STADTEILE**  
Bearbeitungszeitraum ab Sommer 2020

# Stadtcheck mit Fokus auf die Kernstadt

Die Grundlage für das räumliche Entwicklungskonzept bildet eine Zusammenschau bestehender Konzepte und Planungen. Neben den kontinuierlich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen oder den bereits laufenden Planungen zur Gartenschau 2023 zählen u. a. die Flächennutzungsplanung, die kommunale Statistik, die Einzelhandelskonzeption, das Gestaltungskonzept Innenstadt, das Radwegkonzept, das Parkierungskonzept oder die Energieleitlinie dazu. Ebenfalls fließen die bereits laufenden Planungen und Bauvorhaben, wie beispielsweise die Neugestaltung des Kirchplatzes, die Neubebauung am Mühltorplatz und der abgeschlossene Wettbewerb zum Wohnquartier Stingstraße/Etzelbach, sowie die bereits angestoßene Diskussion über die Nutzungen der Schlüsselgrundstücke Strasser-Areal, ehem. Jugendhaus und Bahnhofsaerial in die Betrachtung mit ein.

Im Fokus der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse steht die Betrachtung der Kernstadt. Der Betrachtungsraum „Kernstadt“ definiert den räumlichen Untersuchungsbereich zwischen der Bahnlinie im Westen, der Bundesstraße B27 im Osten, dem Stadteingang Auf Jauchen bzw. der BIZERBA-Arena im Norden und der Steinachstraße im Süden. Innerhalb der Kernstadt ist dem Austausch zwischen Innenstadt und den umgebenden Quartieren, welche vorwiegend durch den Gewässerlauf von Eyach und Steinach räumlich voneinander getrennt sind, besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Im weiteren Bearbeitungsprozess ab Sommer 2021 wird der Blick dann auf die Stadtteile gerichtet und diese werden ebenfalls einer Bestandsaufnahme und Analyse unterzogen.

Die städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse berücksichtigt die Erkenntnisse aus den bereits vorliegenden Konzepten, Planungen und Gutachten in den sektoralen Handlungsfeldern: Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung&Kultur sowie Stadtbild. Sie stellt die Herausforderungen und Potenziale bzw. die Stärken und Schwächen der Kernstadt in einen räumlichen Zusammenhang und zeigt Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Die städtebaulichen Analyse und Bestandsaufnahme konzentriert sich auf die kernstadtrelevanten Themen Stadtbild, Nutzungen, Mobilität und öffentlicher Raum und fasst die herausgearbeiteten Inhalte für den weiteren Prozess in vier Kernthesen zusammen. Sie basiert auf den Daten mit Stand November 2018.

## STADTBILD

**Alleinstellungsmerkmal historischer Stadtgrundriss.** Der historische Stadtgrundriss, der nach dem letzten großen Stadtbrand im Jahre 1809 nach klassizistischem Vorbild wiederaufgebaut wurde, seine charakteristische Form, die prägenden Stadtböcke und das zentrale Achsenkreuz aus Friedrichstraße und Färberstraße prägen das Erscheinungsbild des Stadtkerns. Auch die noch vorhandenen historischen Gebäude und einzigartigen Baudenkmale, wie die evangelische Stadtkirche mit dem stadtbildprägenden 61 m hohen Turm, das Zollernschloss mit Reiterhaus und Wasserturm, die Zehntscheuer oder das Gasthaus Sonne am Viehmarktplatz sind Zeugen der historischen Entwicklung und erhöhen die Attraktivität des Stadtkerns.

Noch heute sind die Kernstadt mit den beiden durch ihre kleinteilige, Struktur geprägten Stadtquartieren „Klein-Venedig“ und „Im Zwinger“, sowie die nördliche und südliche Vorstadt deutlich im Stadtgrundriss ablesbar. Während sich die nördliche Vorstadt im Bereich „Auf dem Graben“ und dem „Alten Markt“ baustrukturell sehr deutlich verändert hat, finden sich in der Wilhelm-Kraut-Straße und der Inselstraße inmitten der südlichen Vorstadt sehenswerte kleinteilige Gebäude. Im Westen des Stadtkerns markiert die Wilhelmstraße in etwa den ehemaligen Verlauf der Stadtmauer. Hier verliert der Stadtkern mit seinen prägenden Blockstrukturen durch teils fehlende Raumkanten deutlich an Klarheit. Durch Fertigstellung der sich bereits im Bau befindenden Gebäude, wie etwa in der Adlerstraße 7 („Urbanes Wohnen mit kurzen Wegen“) oder in der Wilhelmstraße/Froschstraße kann die städtebauliche Situation qualifiziert werden.



Um den charakteristischen Stadtgrundriss und die Stadtgestalt als besonderes Alleinstellungsmerkmal Balingens langfristig zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln, wurde im Jahre 2010 ein Stadtbildkonzept erarbeitet, welches gestalterische Empfehlungen und Grundsätze für eine stadtbildverträgliche bauliche Entwicklung der Innenstadtbereiche aufzeigt.

**Gestaltung von Eingangssituationen.** Die Eingänge in den Stadtkern über die zentralen Hauptachsen verfügen bereits heute über eine anspruchsvolle Gestaltung: so überzeugt der Freiraum an der Heilig-Geist-Kirche durch sein Erscheinungsbild und der Eingang in der Färberstraße besticht mit seinem einmaligen Blick auf die Stadtkirche. An den Hauptzufahrtsstraßen dagegen sind die Stadteingänge städtebaulich schwach ausgebildet, es mangelt ihnen an einer ansprechenden räumlichen Fassung. So beispielsweise im Bereich der Badstraße (im Umfeld Kreisverkehr), am Bahnhof oder am Brückenweg. Entlang von Spitalstraße, Ebertstraße und Wilhelm-Kraut-Straße beeinträchtigt die durch baustrukturelle Mängel geprägte angrenzende Bebauung das Erscheinungsbild der Stadteinfahrten erheblich. Neben bereits geplanten Aufwertungsmaßnahmen wie dem Bahnhofsplatz, gibt es weitere Maßnahmen zu

ergreifen, um die undefinierten und teils unattraktiven Stadträume aufzuwerten.

**Fortführung Stadterneuerungsmaßnahmen.** Im Rahmen der Stadtsanierung konnte die Qualität des historischen Stadtkerns in Teilräumen bereits erheblich verbessert werden. So wurde beispielsweise in den 1990er Jahren das gesamte Viertel „Klein-Venedig“ durch Sanierung der Bestandsgebäude und Ergänzung mit Neubauten grundlegend aufgewertet, wobei die ursprüngliche Kleingliedrigkeit des Ensembles erhalten blieb. In Fortsetzung dieser Maßnahme wurden aktuell im Bereich des Mühltorplatzes Wohngebäude errichtet, welche sich baulich in den typischen Gebietscharakter einfügen und das bisher untergenutzte Areal einer sinnvollen Nachnutzung zuführen. Durch die Neuordnung des Kreuzungsbereichs Wilhelmstraße/Am Spitaltörle wurde die Fußgängerzone vom Marktplatz zum Kirchplatz ausgeweitet. Der im August 2018 eröffnete Kirchplatz bildet im Zusammenhang mit dem Marktplatz einen großzügigen und zentralen Stadtplatz, in dessen Mitte die Stadtkirche steht. Auch angrenzend an den historischen Stadtkern konnten für Teilbereiche über Wettbewerbsverfahren bereits hohe Qualitäten in der Planung erzielt werden. So beispielsweise für die geplante Neuordnung und

Das Zollerschloss im historischen Stadtkern trägt zur Identitätsbildung Balingen bei (01). Auch der Stadteingang an der Färberstraße besticht mit seinem Blick auf den Turm der denkmalgeschützten Stadtkirche, die den Stadtraum am Marktplatz prägt (02).

Im Bereich des historischen Stadtkerns und der Kernstadt finden sich Bereiche mit Modernisierungs- und Sanierungsbedarf: hier beispielsweise die Kameralamtstraße (03).





Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und die südlich daran angrenzenden Flächen rund um die ehemalige Bahnhofsgaststätte oder für das neue Jugendhaus, das unter intensiver Beteiligung der Jugendlichen weiterentwickelt wurde.
















Trotz der intensiven Umsetzung von Maßnahmen der Stadtsanierung finden sich in der Kernstadt verteilt weitere Bereiche mit besonderem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, in denen sich baustrukturelle und nutzungsbezogenen Defizite sowie Leerstände häufen. So beispielsweise in den Bereichen Neue Straße/Kameralamtstraße, Historischer Viehmarkt- platz/Wilhelm-Kraut-Straße/Hermann-Hesse-Straße, Friedrichstraße/Schwanenstraße und im Bereich der Stadtbücherei. Der Bereich nördlich des historischen Stadtkerns zwischen Heilig-Geist-Kirche/Bahnhof- straße/Karlstraße, der durch sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen und deutliche räumliche Defizite geprägt ist, weist zudem einen besonderen Umstrukturierungs- und Neuordnungsbedarf auf. Im Quartier Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße werden durch die

geplante Betriebsverlagerung sowie anschließende Neuordnung und Nachverdichtung des Baublocks bereits Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers getroffen. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Bereiche Am Rappenturm und Karlstraße/ Mörikestraße ergreift die Stadt auch dort die Chance, diese Bereiche neu zu ordnen.

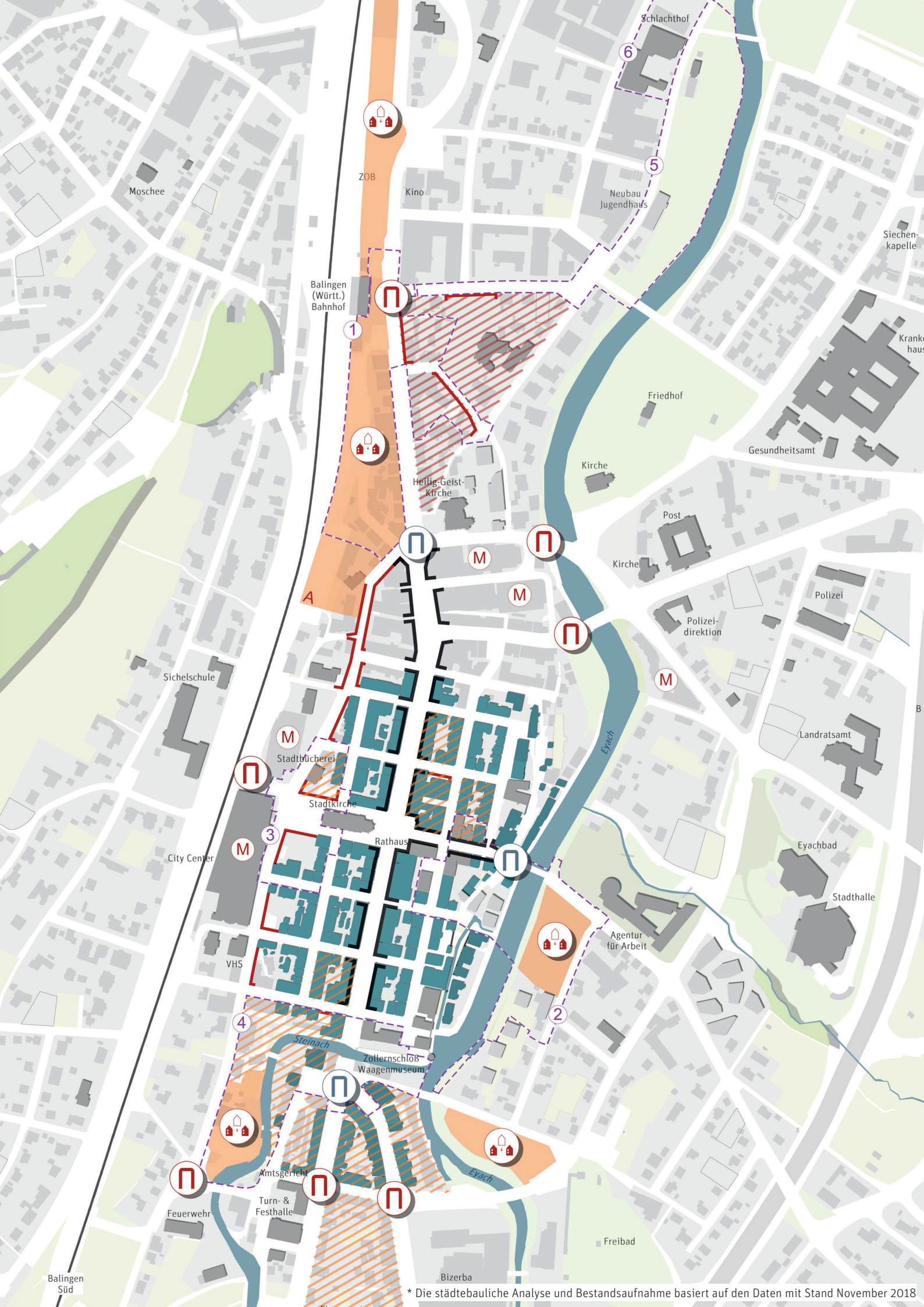
Mit den mindergenutzten Flächen des Strasser-Areals, des Freibad-Parkplatzes, des ehem. Jugendhauses und den Flächen südlich des Bahnhofs bieten sich der Stadt darüber hinaus in unmittelbarer Nähe des histo- rischen Stadtkerns besondere Entwicklungspotenziale in zentraler Lage.

**>> Kernthese Stadtbild: Der klassizistische Stadtkern prägt das Stadtbild von Balingen. Um an die hier bereits erzielten Erfolge der Stadtsanierung anzuknüpfen, sind die an den Stadtkern angrenzenden Bereiche der Kernstadt miteinzubeziehen und die Sanierungsmaßnahmen kontinuierlich fortzuführen.**

## Stadtbild

	Historischer Stadtkern		Sanierungsgebiete (laufend)
	Stadtbildprägende Raumkante		1 - Bahnhofstraße
	Raumkante mit Defiziten		2 - Bereich Mühltorplatz/Strasser Areal
	Stadteingang mit Gestaltungsqualität		3 - Wilhelmstraße/Hinterer Kirchplatz
	Stadteingang mit Gestaltungsdefizit		4 - Rappenturm/Schwefelbad
	Maßstabssprung		5 - Jugendhaus/Aktivpark
	In Teilen mindergenutzte Flächen		6 - Gewerbegebiet Nord
	A - Wettbewerbsgebiet Bahnhofsareal/ Stadteingang Nord		Baulücken
	Bereiche mit Umstrukturierungs- und Neuordnungsbedarf		Gebäude (Bestand)
	Bereiche mit besonderem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf		Nachrichtliche Übernahme aktueller Bauprojekte
			Sonderbausteine (Bestand)
			Gewässer

\* Die städtebauliche Analyse und Bestandsaufnahme basiert auf den Daten mit Stand November 2018



\* Die städtebauliche Analyse und Bestandsaufnahme basiert auf den Daten mit Stand November 2018

## NUTZUNGEN

**Sicherung des Einkaufserlebnis Innenstadt.** Die Stadt Balingen übernimmt als Mittelzentrum der Region Neckar-Alb mit einem Einzugsbereich von über 200.000 Einwohnern eine wichtige Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion. Die Innenstadt mit ihrer Nutzungsvielfalt bestehend aus Einzelhandelsangeboten, Arbeitsplätzen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Freizeitangeboten, Gastronomie und Dienstleistungen bündelt die Angebote der Stadt Balingen. Das Einkaufszentrum bilden der als Fußgängerzone gestaltete Bereich der Friedrichstraße und der Bereich um die Stadtkirche (Kirchplatz) bis zum City-Center, welches für den Einzelhandel große Verkaufsflächen bietet. Das Angebot in der Innenstadt ist mit einer Vielzahl an inhabergeführten Fachgeschäften und den gängigen Filialisten vielfältig und hochwertig. Besonders in der Haupteinkaufslage konnten in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Attraktivität der Innenstadt beitragen, beispielsweise durch die Neugestaltung des Kirchplatzes, der Werbeanlagensatzung oder den Empfehlungen zur Möblierung. Zu den östlichen und westlichen Randbereichen hin nehmen jedoch angebotsbezogene und baustrukturelle Defizite sowie die Anzahl der Leerstände zu und im gleichen Maße die Aufenthaltsqualität ab. Besonders die Bereiche der Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und südlich der Torbrücke sind davon gekennzeichnet.

**Stärkung der Wohnlagen im historischen Stadtkern.** Während die Friedrichstraße überwiegend dem Einzelhandel vorbehalten ist, finden sich in den äußeren Randbereichen des Stadtkerns sowie der nördlichen und südlichen Vorstadt vermehrt Wohnlagen. So beispielsweise die Viertel „Klein-Venedig“ und „Im Zwinger“, die am östlichen Stadtkern ihren Charme verbreiten und Identität stiften. Standorte mit niedriger Wohnqualität können durch Integration neuer Wohnprojekte weiter aufgewertet werden, wie

beispielsweise dem Projekt „Urbanes Wohnen mit kurzen Wegen“ (Adlerstraße 7). In den Nebenlagen stellt die vorhandene nutzungsbezogene Mischung die weitere Stärkung des Wohnens vor besondere Herausforderungen. Um attraktive Wohnlagen zu entwickeln, müssen die Erreichbarkeit gesichert, Adressen und Erdgeschosszonen attraktiv gestaltet und angemessene private Freibereiche angeboten werden. Großes Potenzial für die Gestaltung wohnortbezogener Freibereiche stellen dabei die heute bebauten und versiegelten Innenhöfe dar.

**Qualifizierung der Wohnquartiere in der Kernstadt.** Die Wohnquartiere östlich der Innenstadt, zwischen Eyach und B27, dienen überwiegend dem Wohnen und zeichnen sich durch kleinteilige und aufgelockerte Strukturen aus. Sie bieten mit ihren vorhandenen Baulücken und großzügigen Freibereichen vermehrt Chancen zur baulichen Nachverdichtung. Die Herausforderung für die weitere Wohnentwicklung liegt im Umgang mit den querenden, stark befahrenen Verkehrsachsen und den räumlich dezentral verteilten großdimensionierten Einrichtungen, wie dem Krankenhaus, Gesundheitsamt, Landratsamt, Stadthalle oder Eyachbad. Für einzelne Bereiche liegen bereits erste Überlegungen und Konzepte vor oder es werden im Rahmen eines Wettbewerbs qualifizierte Konzepte zur Wohnraumergänzung erarbeitet (u. a. Wettbewerb zur Gartenschau Balingen 2023). Dazu zählen die Potenzialfläche des Strasser-Areals und die südlich daran angrenzende Fläche (Heinzlenstraße/Im Roßnägele).

**>>Kernthese Nutzungen: Mit seinen attraktiven Angeboten aus Einkauf, Bildung, Kultur, Freizeit und Wohnen bildet der Stadtkern das lebendige Herzstück Balingens. Um die urbane Vielfalt und Atmosphäre zu stärken, sind vor allem die an den Stadtkern angrenzenden Wohnquartiere der Kernstadt zukunftsfähig weiterzuentwickeln.**





Friedrichstraße (01) und City-Center (02) prägen den Einkaufsbereich der Stadt Balingen.

In der Kernstadt finden sich Wohnquartiere mit hoher Qualität, wie beispielsweise hier an der Eyach (03), aber auch zahlreiche Baulücken, die neue Entwicklungschancen für Wohnen bieten (04).

## MOBILITÄT

**Gute Erreichbarkeit der Kernstadt.** Über die Bundesstraße B 27 ist die Stadt Balingen und auch die Innenstadt, das wirtschaftliche Zentrum Balingens, gut an den regionalen Verkehr angebunden. Die Oberzentren Stuttgart mit dem Messestandort und dem Flughafen und Tübingen/Reutlingen sind in ca. 60 bzw. 45 Minuten zu erreichen. Der Cityring umschließt die Innenstadt und verteilt die Verkehre in die angrenzenden Stadtteile. Die Innenstadt selbst ist vom Durchgangsverkehr freigehalten, der Individualverkehr wird überwiegend in Einbahnstraßen gelenkt. Der zentrale Bereich Friedrichstraße, Adlerstraße und Färberstraße ist ausschließlich den Fußgängern vorbehalten und entsprechend gestaltet. Über die Deutsche Bahn ist Balingen an die Zugstrecke Stuttgart – Tübingen – Balingen – Sigmaringen angebunden. Die Stadtteile sind über Busse mit dem ÖPNV erschlossen. Dabei ist die Taktung und Linienführung eng an den Schülertransport gebunden, was in Ferienzeiten und an Wochenenden als ungenügend wahrgenommen wird. Seit 2016 bietet der RufBus Zollernalb kreisweit ein zusätzliches Angebot zum bestehenden ÖPNV.

**Barrierewirkung von Verkehrsachsen im Übergangsbereich.** Die stark frequentierten und überdimensioniert ausgebauten Verkehrsachsen des Cityrings, u. a. Eckenfelderstraße, Charlottenstraße und Hirschbergstraße sowie die Bahnhofstraße, aber auch die überdimensionierten Zugänge zur Innenstadt, wie beispielsweise am Stadtgarten oder Ebertstraße werden als Barrieren wahrgenommen und haben eine unerwünschte stadträumliche Trennung zwischen den einzelnen Stadtquartieren und der Innenstadt zur Folge. Die unnötige räumliche Distanz erschwert die Vernetzung zwischen den (Wohn-)Quartieren und

der Innenstadt und beeinträchtigt darüber hinaus die Bildung enger Nachbarschaften und Anbindung zentraler Einrichtungen wie beispielsweise der Stadthalle. Synergetische Arbeitsteilungen zwischen den Quartieren und die Partizipation an den vorhandenen vielfältigen Angeboten der Innenstadt/Kernstadt sind teilweise eingeschränkt.

**Nutzungskonflikt durch Parken.** In der Kernstadt stehen Besuchern, Beschäftigten und Bewohnern aktuell ausreichend kostenlose Stellplätze in allen Parkhäusern, in den zahlreichen öffentlichen Parkplätzen und in den schmalen Erschließungsstraßen des historischen Stadtkerns zur Verfügung. Über den City-Ring sind die Parkmöglichkeiten gut zu erreichen. Grundsätzlich besteht in der Kernstadt kein Stellplatzdefizit. Allerdings herrscht in einzelnen Quartiersbereichen ein erhöhter Parkdruck. Vor allem die schmalen Seitenstraßen im Stadtkern werden vom ruhenden Verkehr dominiert, was zu einer deutlichen Minderung der Aufenthaltsqualität und zur Einschränkung der Wegeverbindungen in diesen Bereichen führt. Die Auswirkungen einer möglichen Parkraumbewirtschaftung in der Balingener Innenstadt werden derzeit über eine verkehrliche Konzeptstudie geprüft. Hierbei werden auch die heute flächenhaft als Parkmöglichkeit genutzten zentralen Lagen, wie das Strasser-Areal, der Freibad-Parkplatz, die Flächen südlich des ehemaligen Jugendhauses und südlich des Bahnhofs einbezogen.

**>> Kernthese Mobilität: Die Kernstadt ist über die zentralen Verkehrsachsen mit dem Auto gut zu erreichen. Um allen Verkehrsteilnehmern eine hohe Mobilität zu ermöglichen, sind sowohl der öffentliche Nahverkehr, als auch das Fuß- und Radwegenetz weiter zu stärken.**



Balingen ist über die Bahn gut an Stuttgart, Tübingen und Sigmaringen angebunden (01). Direkt angrenzend an den Bahnhof liegt der Busbahnhof, dieser die Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt sichert (02).








Die schmalen Seitenstraßen im historischen Stadtkern werden vom ruhenden Verkehr dominiert (03).

Die großen Verkehrsachsen werden als Barrieren im Stadtraum und räumliche Trennung zwischen den Stadtquartieren wahrgenommen (04).



## Mobilität

	Bundesstraße 27		Öffentliches Parkhaus
	Cityring/Zubringer B 27		Stadtbustrassen mit Haltestellen
	Fußgängerzone		Haltestelle Bahn
	Fahrtrichtung Einbahnstraßen		Busbahnhof
	Kreisverkehr		Gebäude (Bestand)
	Verkehrskonflikt (Trennwirkung)		Nachrichtliche Übernahme aktueller Bauprojekte
	Überdimensionierte Erschließung Innenstadt		Nachrichtliche Übernahme geplanter Bauprojekte
	Eingeschränkte Wegeverbindung bzw. stadträumliche Verflechtung		Sonderbausteine (Bestand)
	Aufwertung Fuß- und Radwegeverbindungen		Baulücken
	Öffentlicher Parkplatz		Gewässer

\* Die städtebauliche Analyse und Bestandsaufnahme basiert auf den Daten mit Stand November 2018





nach Geislingen/  
Oberndorf

nach Bisingen/Tübingen

nach Ostdorf/Owigen/Haigerloch  
Engstlatt/Bisingen/Hechingen

Balingen Süd

nach Weilstetten/  
Frommen/Abstadt/  
Nusplingen/Beuron  
Bizerba

nach Dörrwangen/  
Streichen/Robwangen/  
Dautmergen/Schömberg/  
Rottweil

\* Die städtebauliche Analyse und Bestandsaufnahme basiert auf den Daten mit Stand November 2018

## ÖFFENTLICHER RAUM

### **Ausbau innerstädtischer Grün- und Freiflächen.**

Mit den Fließgewässern von Eyach und Steinach verfügt die Kernstadt über ein herausragendes Freiraumpotenzial. Teilweise mangelt es heute an einer angemessenen Aufenthaltsqualität und Gestaltung. Ein großer Impuls zur Aufwertung der innerstädtischen Freiflächen verspricht die geplante Gartenschau im Jahre 2023: Im Zuge der Gartenschau sollen vorhandene Grünflächen durch Neu- und Umgestaltung gestärkt werden. Mit dem Ziel, die "Landschaftsachse" in der Kernstadt weiter zu qualifizieren, stehen besonders die Freiräume entlang des Verlaufs von Eyach und Steinach im Mittelpunkt der Planung. Mit ihrer Aufwertung und Neugestaltung soll eine enge Vernetzung zwischen Stadt und Naturraum gelingen. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise der Aktivpark, ein Spiel- und Bewegungsparcours für alle Generationen, der Stadtgarten als Pendant zum Aktivpark, wo Ruhe und Erholung im Vordergrund stehen, sowie neue Grünzonen am Zollernschloss und am Rappenturm.

Neben der bedarfsgerechten Anpassung der Grünflächen an ein zeitgemäßes Freizeit- und Erholungsverhalten – hierzu zählt auch die konsequente Umsetzung der Spiel(t)raumkonzeption für die Kinder – wird eine verbesserte Zugänglichkeit und Erlebarkeit der Gewässer angestrebt. Hier bietet sich die Chance, neue Aufenthaltsorte auf Gewässerebene für die Bewohnerinnen und Bewohner zu gestalten. Zur Stärkung der Naherholungs- und Freizeitgestaltung werden die Maßnahmen der Gartenschau 2023 um das Sport- und Spielstättenentwicklungskonzept für den Bereich der Bizerba-Arena, welche bereits heute ein gutes Angebot in der Region darstellt, erweitert und das Stadion über Fuß- und Radwege angebunden.

Im Rahmen der nachhaltigen Innenstadtentwicklung sollten die Themen Klimaschutz und Hochwasserschutz integraler Bestandteil der Aufwertungsmaßnahmen sein.

**Ergänzung und Aufwertung der Fußwegeverbindungen.** Neben der Aufwertung der Grün- und Freiflächen wird mit der Gartenschau 2023 auch eine Aufwertung bestehender und Ergänzung neuer Fuß- und Radwege einhergehen. Über das verbesserte Wegenetz, vorwiegend mit neuen Wegen entlang der Eyach, können die Flüsse Eyach und Steinach mit ihren angegliederten Grünflächen, Ruheazonen und Spielbereichen als zusammenhängender Erlebnisraum besser genutzt werden. Die Fuß- und Radwege sind auch als Bewegungsräume zwischen den Stadtteilen von großer Bedeutung.

**Gestaltung hochwertiger öffentlicher Räume.** Teile der Friedrichstraße als zentrale Nord-Süd-Hauptachse wurden Ende der 1990er Jahre als Fußgängerzone gestaltet. Die Fußgängerzone und die Verkehrsberuhigung in der Innenstadt, stellen ein großes Potenzial für die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums dar. Als jüngste Beispiele einer gelungenen Aufwertung des öffentlichen Raums sind u. a. der Kirchplatz oder die Freiflächen um die Heilig-Geist-Kirche zu nennen. Bereiche um den Bahnhof und Am Rappenturm jedoch sind bisher durch gestalterische und funktionale Mängel geprägt. Insgesamt ist der Nutzungskonflikt zwischen Aufenthaltsqualität und Parken bzw. Verkehrsbelastung in der Kernstadt deutlich wahrnehmbar. Im Zuge der qualitativen Aufwertung wurden im Jahre 2010 die Gestaltungsempfehlungen für die Innenstadt aus dem Jahr 1988 überarbeitet. Als wesentliche Grundlage sollen die formulierten Empfehlungen bei baulichen und gestalterischen Entwicklungen zugrunde gelegt werden.





01

Mit der Gartenschau soll eine Aufwertung der Fuß- und Radwege einhergehen (01). Die Innenhöfe im historischen Stadtkern zeigen sich heute teils versiegelt und werden vorwiegend als Stellplätze genutzt (03+04).



02



03



04



06

Die Flusslandschaft der Eyach prägt die Kernstadt (05). Bei den angrenzenden Grün- und Freiflächen mangelt es heute teilweise an einer angemessenen Gestaltung, beispielsweise im Aktivpark (02) oder dem Stadtgarten (06), welche im Rahmen der Gartenschau 2023 neugestaltet werden.



05

**Aufwertung halböffentlicher und privater Freiräume.** Die Stadtblöcke im historischen Stadtkern weisen eine geringe Tiefe auf und sind von vier Seiten mit Straßen umgeben. Das ursprüngliche Konzept des Landbaumeisters Glaser berücksichtigt in der engen Bauweise zwei Feuergassen – für die innere Erschließung des Stadtblocks selbst sowie für die Sicherung einer ausreichenden Belüftung. In der folgenden Stadtsanierung bzw. -erneuerung sind diese Prinzipien teilweise verlorengegangen. In Teilen sind die

Innenhöfe heute durch Nebenanlagen verbaut oder als Stellplatz genutzt.

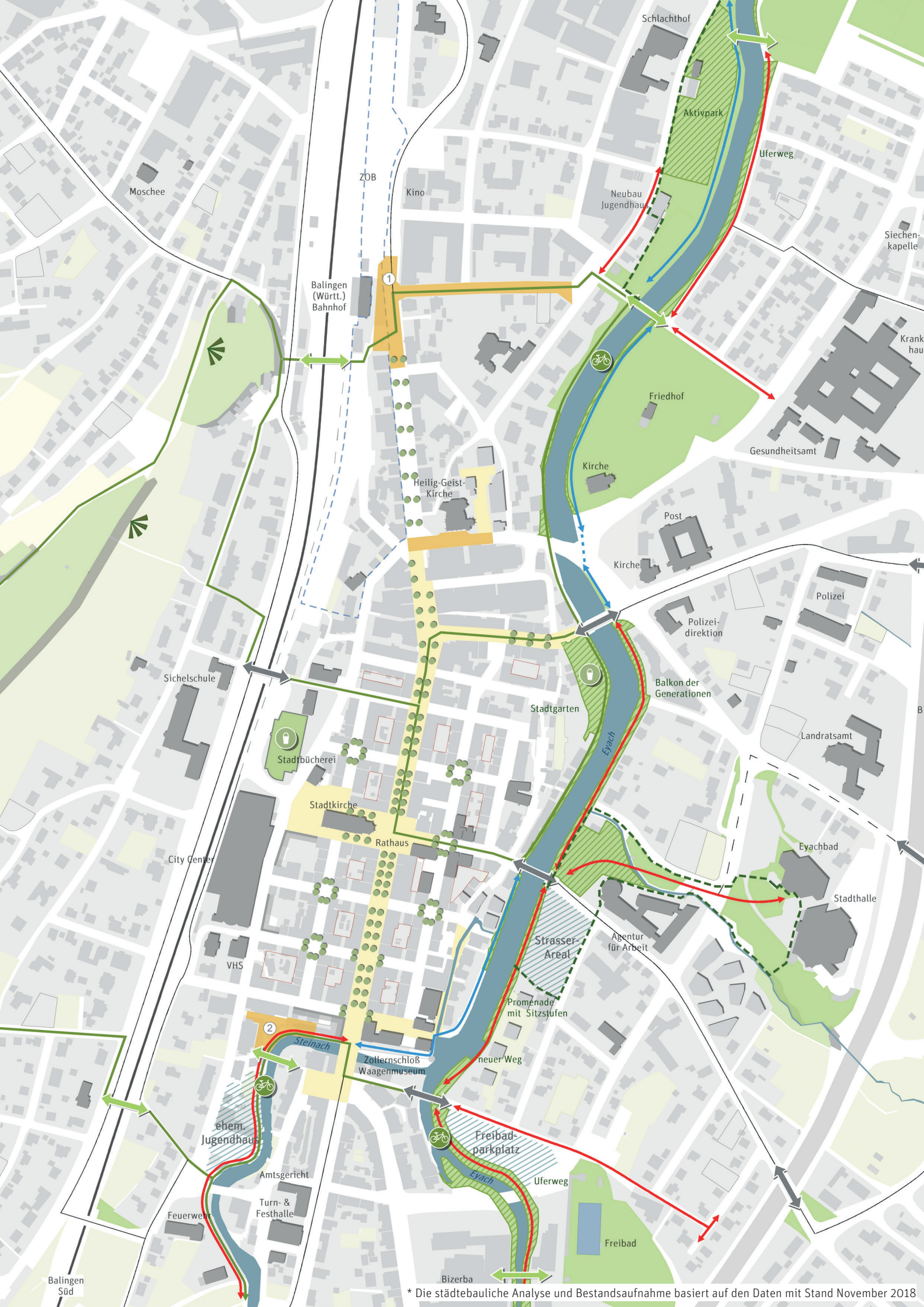
**>> Kernthese öffentlicher Raum: Balingens Kernstadt verfügt entlang von Eyach und Steinach über zahlreiche Grün- und Freiflächen. Die kontinuierliche Aufwertung der Freiraumpotenziale und ihre Vernetzung über ein attraktives Wegenetz sind auch über den Wirkungsbereich der Gartenschau 2023 hinaus weiterzuerfolgen.**

## Öffentlicher Raum

	Öffentliche Grünflächen (Bestand)		Radverkehrskonzept Ausbau Hauptradrouten
	Neugestaltung im Rahmen der Gartenschau 2023 (Planung)		Ausbau Fahrradwege Flusssufer
	Ausstellungsflächen Gartenschau 2023		Überlagerung mit Querungsmöglichkeit Kfz
	Öffentlicher Raum mit Gestaltungsdefizit 1 - Bahnhofsvorplatz (Planung) 2 - Am Rappenturm		Querungsmöglichkeit Fußgänger
	Öffentlicher Raum mit hoher Gestaltungsqualität		Potenzial für Innenhofgestaltung
	Potenzialflächen		Stadtbildprägender Baumbestand
	Wettbewerbsgebiet Bahnhofsbereich/Stadteingang Nord		Spielplatz
	Hauptfußwegeverbindung Gartenschau (Planung)		Aussichtspunkte
	Bestehende Fußwegeverbindung		Gebäude (Bestand)
	Aufwertung bzw. Ergänzung Fußwegeverbindungen		Nachrichtliche Übernahme aktueller Bauprojekte
	Radverkehrskonzept Hauptradrouten		Nachrichtliche Übernahme geplanter Bauprojekte
			Sonderbausteine (Bestand)
			Baulücken
			Gewässer

\* Die städtebauliche Analyse und Bestandsaufnahme basiert auf den Daten mit Stand November 2018





\* Die städtebauliche Analyse und Bestandsaufnahme basiert auf den Daten mit Stand November 2018

# Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Dialog 1)

Zum Start der ersten Phase des ISEK wurde ein Informationsstand auf dem Wochenmarkt angeboten – die sogenannte „**STADTplanung VOR ORT**“. Ziel war es, die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des sogenannten „Stadtchecks“ über Ziele, Inhalte und den Prozessablauf des ISEK zu informieren, sich mit ihnen gezielt zur Zukunft Balingens auszutauschen und ihre Meinung zu wichtigen Themen einzuholen. Neben dem gemeinsamen Dialog mit den anwesenden Ansprechpartnern wurden „Postkarten zur Stadtentwicklung“ mit wesentlichen Fragen zu den sektoralen Themen Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung & Kultur sowie Stadtbild an die Bürgerinnen und Bürger verteilt. Fragen waren:

- Welche Funktion hat Balingen in der Region?
- Wie sollen die Grün- und Freiräume gestaltet sein?
- Wie sieht eine zukunftsfähige Mobilität aus?
- Wie kann die Innenstadt attraktiv bleiben?
- Wie wollen wir zukünftig in Balingen wohnen?
- Was macht eine lebenswerte Stadt aus?
- Welche Bildungs- und Freizeitangebote sind wichtig?
- Welche Bedeutung hat das Stadtbild für Balingen?

Parallel dazu wurde die Bürgerbefragung ausgeweitet und die Postkarten über das amtliche Mitteilungsblatt „Balingen aktuell“ an rund 16.000 Haushalte verteilt. Zusätzlich konnten die Bürgerinnen und Bürger das Online-Beteiligungstool über den Blog auf der städ-

tischen Homepage nutzen, um ihre Anregungen zum ISEK einzubringen und gemeinsam über die Stadtentwicklung Balingens zu diskutieren.

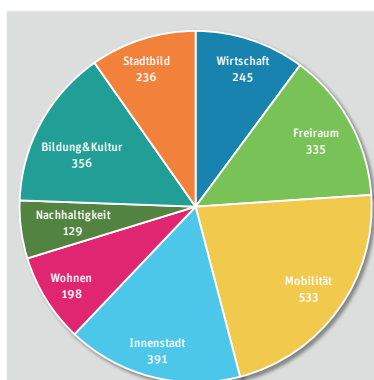
Das Ergebnis des Dialog 1 war dabei in quantitativer und qualitativer Hinsicht beeindruckend. Weit überdurchschnittlich viele Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeiten zur Beteiligung genutzt. Insgesamt wurden annähernd 1.000 Postkarten zu wichtigen Themen der Stadtentwicklung ausgefüllt sowie Kommentare und Ideen über Briefe oder den Online-Blog eingebracht – im Ergebnis rund 2.400 Anregungen.

Alle Anregungen, Ideen und Wünsche, die die Stadt über Postkarten, Briefe oder den Online-Blog erreicht haben, wurden aufgenommen und anschließend ausgewertet. Der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern bildet die wesentliche Grundlage für die Erarbeitung der übergeordneten gesamtstädtischen Ziele und leitet damit in die Phase 2 „Zukunftsbild“ über. Darüber hinaus konnten bereits in dieser frühen Phase wichtige Erkenntnisse zu konkreten räumlichen Maßnahmen für den Bereich der Kernstadt abgeleitet werden.

**>> Eine ausführliche Zusammenfassung der Ergebnisse aller prozessbegleitenden Dialog- und Beteiligungsphasen finden sich in einem separaten Dokumentationsband (Band 4) zum ISEK „Balingen 2035“.**

Fast 1.000 Postkarten sind im Rahmen der STADTplanung VOR ORT eingegangen. Die über 2.400 Anregungen verteilen sich

auf die 8 Handlungsfelder und weisen auf wichtige Schwerpunktthemen hin.





## Dialog- und Beteiligungsphasen



**Ergebnis Dialog 1**

Eingang von ca. 2.400 Anregungen



**Veranstaltungen**

**STADTplanung VOR ORT**

**Beteiligungsformate mit Zeitraum**

Informationsstand Wochenmarkt: 20.10.2018  
 Online-Beteiligung: 20.10. bis 17.11.2018



