



Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept  
BALINGEN2035



**Ein Stadtteilkonzept für Zillhausen!**

Stadtteilworkshop am 09. April 2024

**Begrüßung | Peter Spieß**

## Einführung

18.00 Uhr Begrüßung Ortsvorsteher Peter Spieß

18.10 Uhr Einführung und Moderation | Pesch Partner Architektur Stadtplanung

18.15 Uhr Impulsvortrag | Pesch Partner Architektur Stadtplanung

Achtung!  
Auf dieser  
Veranstaltung werden  
Fotos gemacht.



## Was ist das Besondere am Stadtteil?

18.40 Uhr Austausch im „Bienenkorb“

18.55 Uhr Pause und Gruppeneinteilung

## Zukunftsvision

19.00 Uhr Gruppenarbeit

20.00 Uhr Pause

20.10 Uhr Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse im Plenum

20.40 Uhr Weiteres Vorgehen

20.45 Uhr Verabschiedung Ortsvorsteher Peter Spieß

## Ablauf der Veranstaltung

# Impulsvortrag | Pesch Partner Architektur Stadtplanung

# Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035+

## Gruppe 1

Engstlatt, Heselwangen und Ostdorf



## Gruppe 2

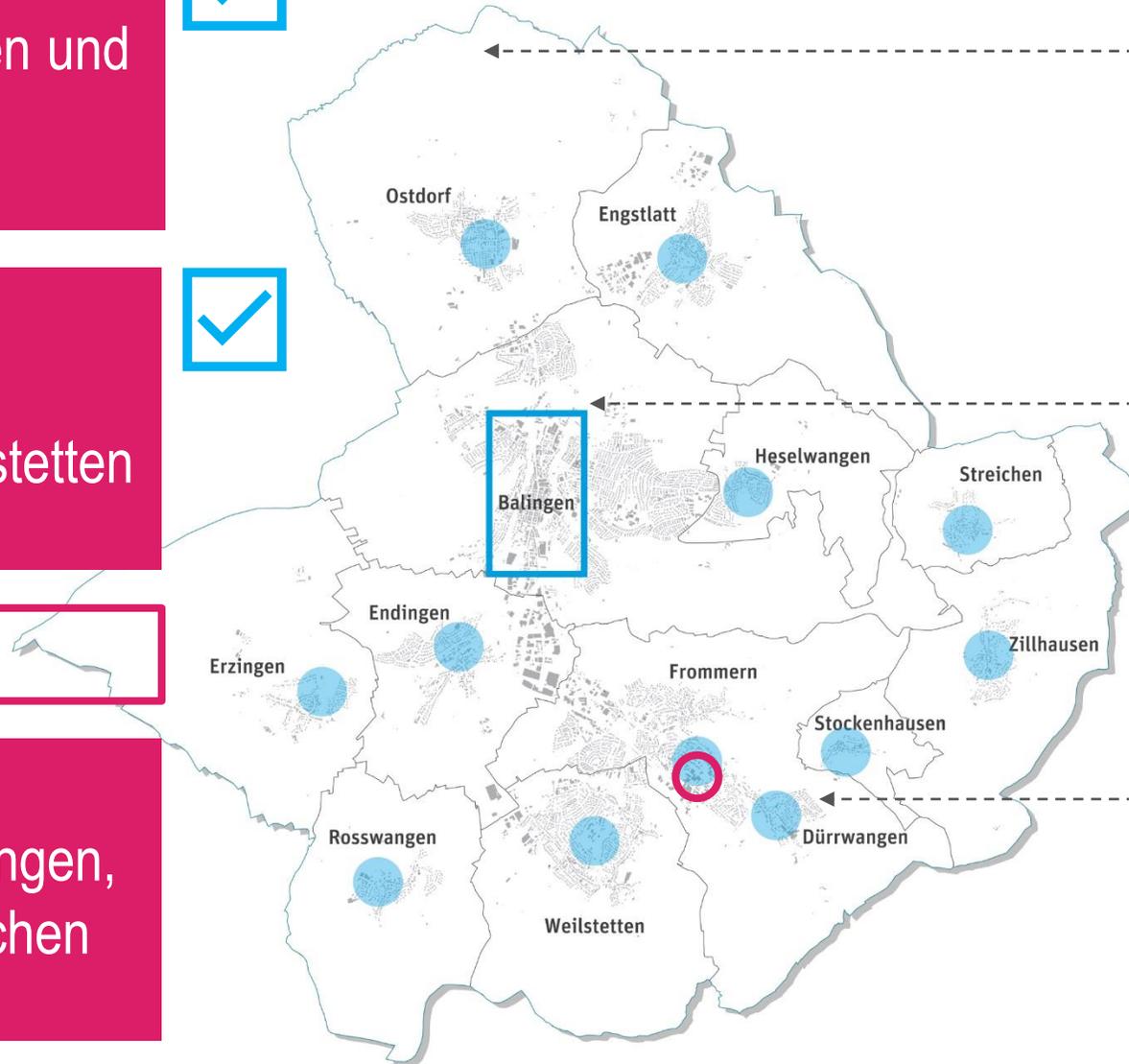
Endingen, Erzingen, Roßwangen und Weilstetten



## Buhren Zentrum

## Gruppe 3

Frommern mit Dürrwangen, Stockenhausen, Streichen und Zillhausen



## GESAMTSCHAU

Bearbeitungszeitraum  
ab Herbst 2017



## FOKUS 1 | KERNSTADT

Bearbeitungszeitraum  
Herbst 2017 bis Herbst 2020



## FOKUS 2 | ORTSTEILE

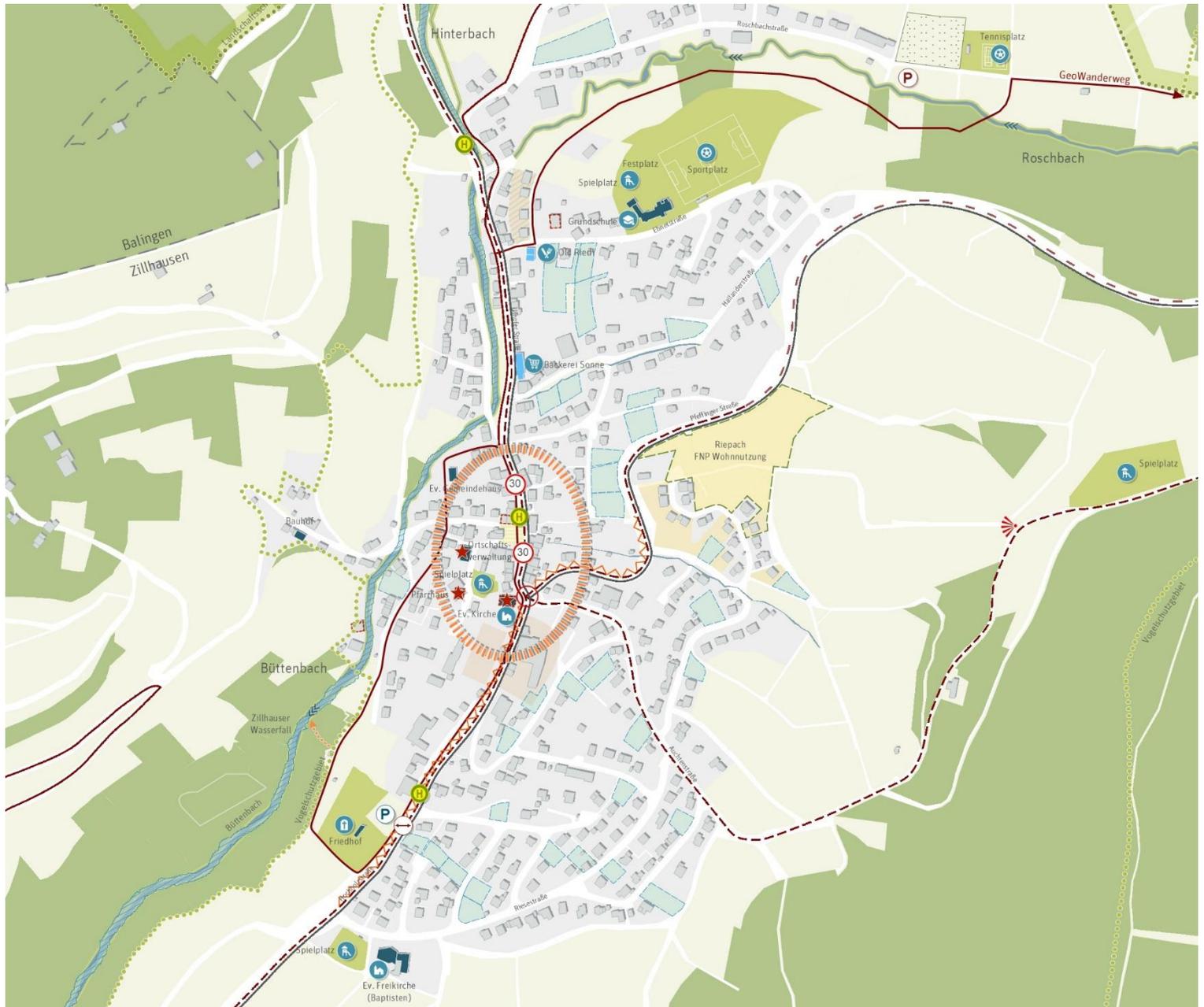
Bearbeitungszeitraum  
Herbst 2021 bis Herbst 2024



# Analyseergebnisse



Ortsspaziergang mit Ortsvorsteher, Ortschaftsrat und Verwaltung, Dezember 2023



### Planlegende

-  Baulücken (Stadt Balingen, Stand Oktober 2021)
-  FNP Flächen (Wohnnutzungen, gemäß FNP Balingen/Geislingen, 2014)
-  Gewerbegebietsflächen
-  Siedlungsfläche
-  Gemarkungsgrenze Stadtteil
-  Identitätsstiftende Gebäude
-  Versorgungseinrichtungen
-  Öffentliche Gebäude
-  Kulturdenkmal
-  Gebäude
-  Räumliches Zentrum
-  Zentrale Platzflächen
-  Potentialfläche Wohnen
-  Potentialfläche Wohnen in Entwicklung
-  Öffentliche Grünanlagen
-  Gewässer
-  Wasserfall
-  Wald/Gehölzbänder
-  Vogelschutzgebiet (gemäß LUBW, 2022)
-  Landschaftsschutzgebiet (gemäß LUBW, 2022)
-  Überschwemmungsgebiet (HQ 100, gemäß LUBW, 2022)
-  Hauptwanderwege (gemäß Wanderwege, balingen.de, 2022)
-  Radrouten (gemäß Radverkehrskonzept Stadt Balingen, 2022)
-  Radroute Lückenschluss (gemäß Radverkehrskonzept Stadt Balingen, 2022)
-  Hauptstraßen
-  Bus-/ Bahnhofststelle
-  Zulässige Höchstgeschwindigkeit
-  Verkehrsbelastung
-  Parkplatz (Bestand)
-  Stellplätze Wohnmobil (geplant)
-  Fehlende Querungshilfe

-  Bildungseinrichtung
-  Kirche
-  Friedhof
-  Gastronomie
-  Nahversorgung
-  Hochpunkt
-  Treffpunkte
-  Spielplatz
-  Sportfläche

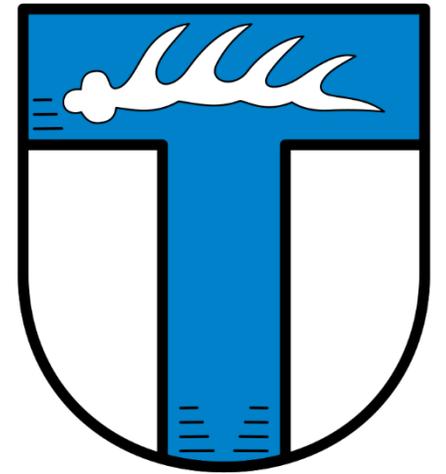
# Besonderheiten und Charakteristik



Quelle: Stadt Balingen

## Zillhausen

- Urkundliche Erwähnung: 793
- Eingemeindung: 1973
- Fläche: 7,26 km<sup>2</sup>
- Haushalte: 552
- Einwohner:innen: ca. 900





Prägende Tallage im Büttlenbachtal / Ort am Traufgang



Zillhauser Wasserfall am Büttlenbach



Spielplatz Auchtenstraße, Foto: Stadt Balingen, Roland Beck



Freizeitwege am Albtrauf, Wasserfälle



Vielfältige Vereinslandschaft

**Besonderheiten & Charakteristik** | Bürgerschaftliches und ehrenamtl. Engagement



Neugestaltete Ortsmitte



Dorfbrunnen



## Balingen

Dokumentation zur  
städtebaulichen  
Erneuerungsmaßnahme  
„Ortskern Zillhausen“

2008 bis 2019

die **STEG**

Projektdokumentation

# Herausforderungen und Potenziale



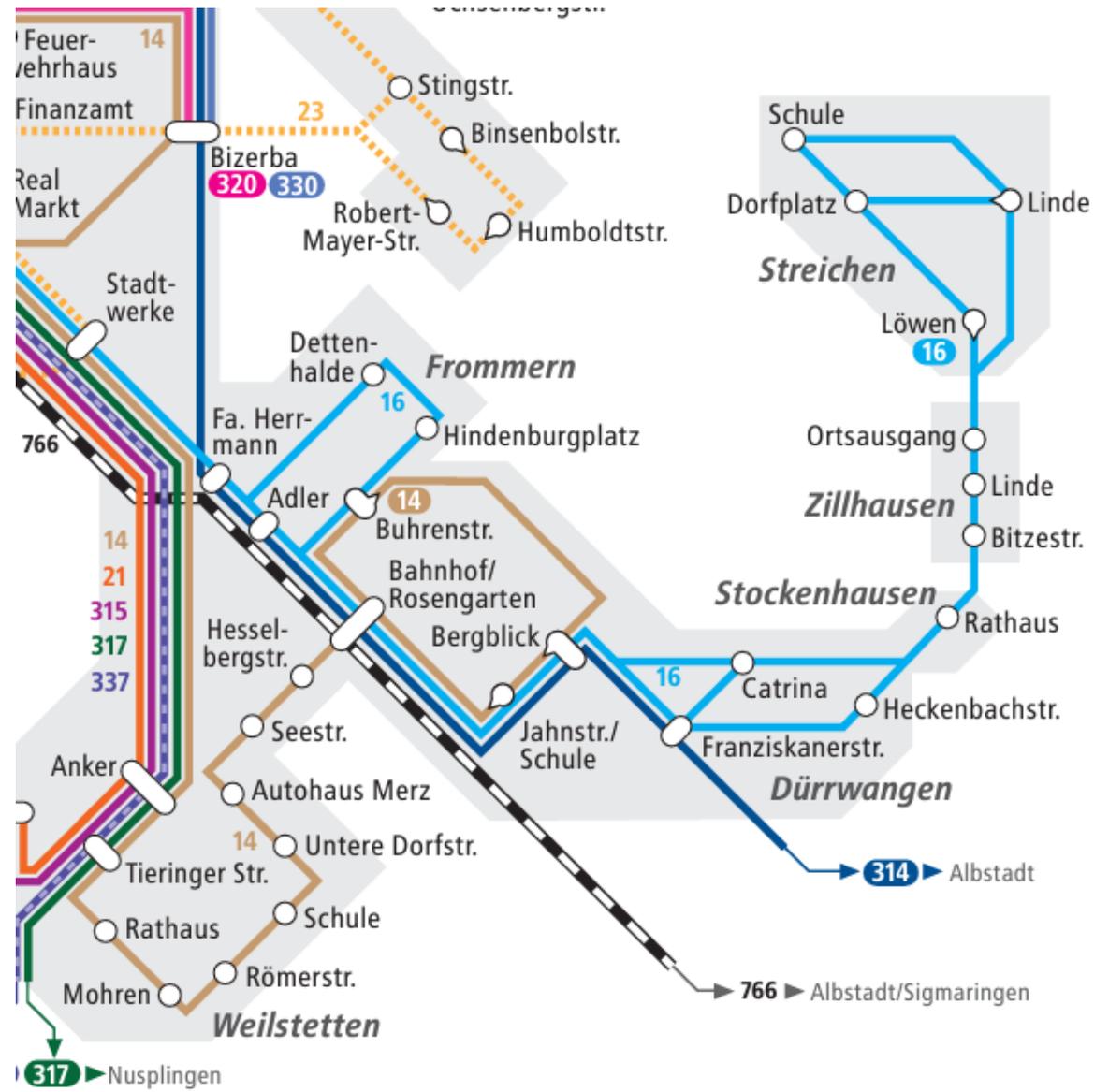
Hochholz- / Pfeffinger Straße: Verkehrsbelastung und geringe Aufenthaltsqualität



Fehlende Querungshilfen



Taktung und Angebot (u.a. Rufbus) mit „Luft nach oben“



Verbindung nach Albstadt & Pfeffingen ausbaufähig (Quelle: naldo, Stand: 2022)

# Herausforderungen und Potenziale | Anbindung ÖPNV



Areal ehem. Schlosserei (südl. Johanneskirche)



Leerstand ehem. Metzgerei



Nachverdichtung im Ortskern – ehem. Landerer-Areal



Ortsverwaltung



Gemeindehaus Kirchengemeinde (Foto: Ev. Kirchengemeinde)

# Umfrageaktion 2023

# 190 Haushalte haben teilgenommen, vielen Dank für Ihre rege Beteiligung!

BÜRGERBETEILIGUNG JANUAR/FEBRUAR 2024

Ein Stadtteilkonzept für Zillhausen

AN ALLE HAUSHALTE IN  
ZILLHAUSEN

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Arbeit am Integrierten Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 geht in die nächste Runde. Nach der Kernstadt stehen nun die Balingen Stadtteile im Mittelpunkt. Gemeinsam mit Ihnen möchten wir ein Zukunftsbild für Ihren Stadtteil entwickeln. Wie soll Zillhausen im Jahre 2035 aussehen? Was zeichnet Zillhausen aus? Wo muss etwas passieren?

Bei der Erarbeitung der Zukunftsvision für Zillhausen sind wir auf Ihre Hilfe angewiesen. Mit Ihrer Alltagserfahrung können Sie als lokale Expertinnen und Experten wichtige Ideen und Anregungen geben.

Im Rahmen einer Umfrage möchten wir ein erstes Stimmungsbild von Ihnen einholen. Füllen Sie hierfür die Fragen auf der Rückseite aus und geben Sie den ausgefüllten Flyer im Amt für Bau- und Planungsrecht Balingen oder in der Ortschaftsverwaltung Zillhausen ab (Briefkasten). An der Umfrage können Sie auch digital über die Homepage und die YouBL-App teilnehmen.



JETZT QR CODE SCANNEN UND  
UMFRAGE ONLINE AUSFÜLLEN  
[www.balingen.de](http://www.balingen.de)

JETZT  
UN  
Bet

Amt für Bau- und Planungsrecht, AnsprechpartnerIn: Amtsdirektorin Sabine Stengel und Sachplanungsleiterin Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Ansprechpartnerin: Monica

## MACHEN SIE MIT!

ABGABE IM AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE BALINGEN | NEUE STR. 31 IN BALINGEN  
ODER DIREKT IN DER ORTSCHAFTSVERWALTUNG OSTDORF | RATHAUSSTR. 3 IN OSTDORF

### 1 Bitte ordnen Sie sich einer Altersgruppe zu.

Hinweis: Sie haben 5 Antwortmöglichkeiten, bitte Zutreffendes ankreuzen.



### 2 Wie bewerten Sie die Wohn- und Lebensqualität in Ostdorf?

Hinweis: Sie haben 5 Antwortmöglichkeiten, bitte Zutreffendes ankreuzen.



### 3 In welchen Bereichen sehen Sie in Ostdorf den größten Handlungsbedarf?

Hinweis: Mehrfachnennungen sind möglich, bitte Zutreffendes ankreuzen.

#### Wirtschaft

- Arbeitsplatzangebot
- Gaststätten & Cafés
- Dienstleistungsangebot

#### Nachhaltigkeit

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte, Apotheke & Sozialbetreuung
- Natur-, Klima- & Landschaftsschutz

#### Freiraum

- Treffpunkte & Öffentliche Grünanlagen
- Spielplätze
- Barrierefreiheit

#### Bildung

- Schulangebot
- Kindergarten/-tagesstätten & Betreuung
- Erwachsenenbildung

#### Ortsbild

- Ortsmitte/Ortszentrum
- Gebäudezustand
- Öffentliche Wege/Plätze/Grünanlagen

#### Kultur & Freizeit

- Kulturelles Angebot
- Freizeit- & Sportangebot
- Vereinsleben

#### Wohnen

- Wohnraumangebot
- Bezahlbarer Wohnraum
- Altengerechtes Wohnen & generationsübergreifende Konzepte

#### Mobilität

- ÖPNV-Angebot (Bus)
- Fuß- & Radwege
- E-Mobilität & Ladestationen
- Parkangebot

# UMFRAGE IN ZILLHAUSEN

WO SEHEN SIE IN IHREM STADTTEIL  
DIE GRÖßTEN HANDLUNGSBEDARFE?

NEHMEN SIE AN DER  
UMFRAGE TEIL!

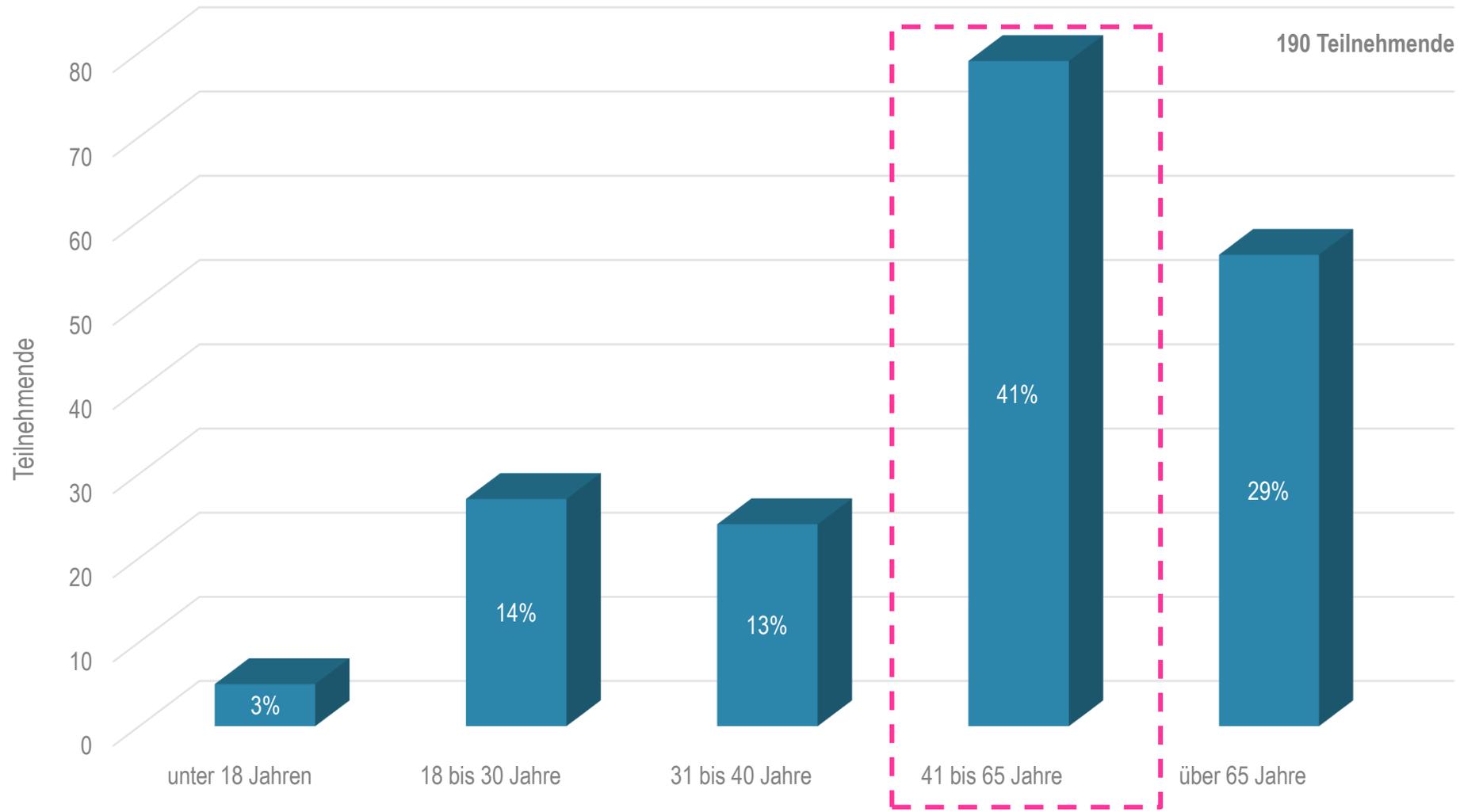
Beteiligungs-  
zeitraum  
15. Januar bis  
12. Februar

Die Umfrage wird postalisch verteilt und beteiligen Sie sich online  
unter [www.balingen.de](http://www.balingen.de) (Stichwort: ISEK Balingen 2035 – Stadtteile)

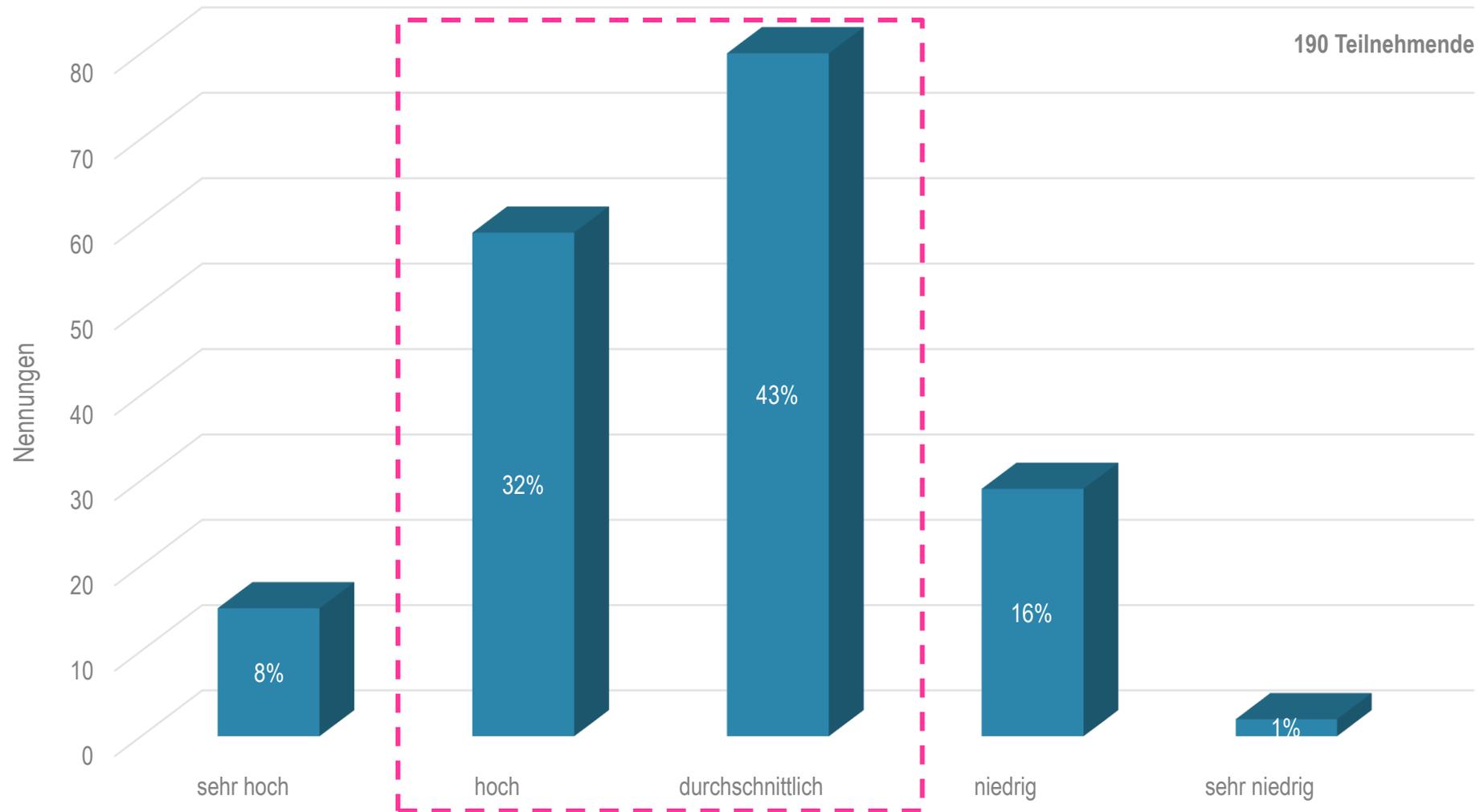
VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME! ...Ihre Stadt Balingen

# Ergebnisse der Umfrage

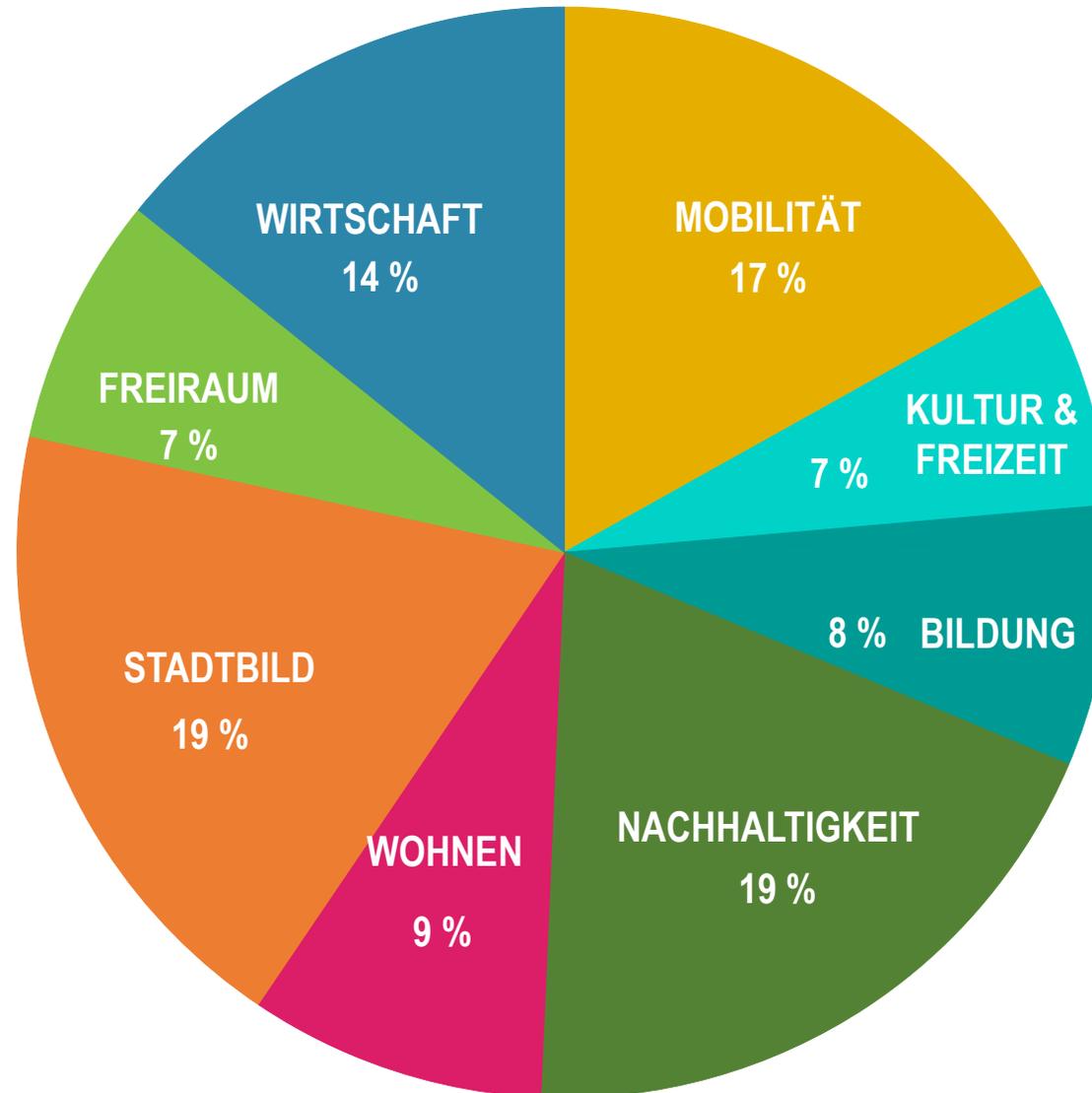
## Altersverteilung



## Wie bewerten Sie die Wohn- und Lebensqualität in Zillhausen?



## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



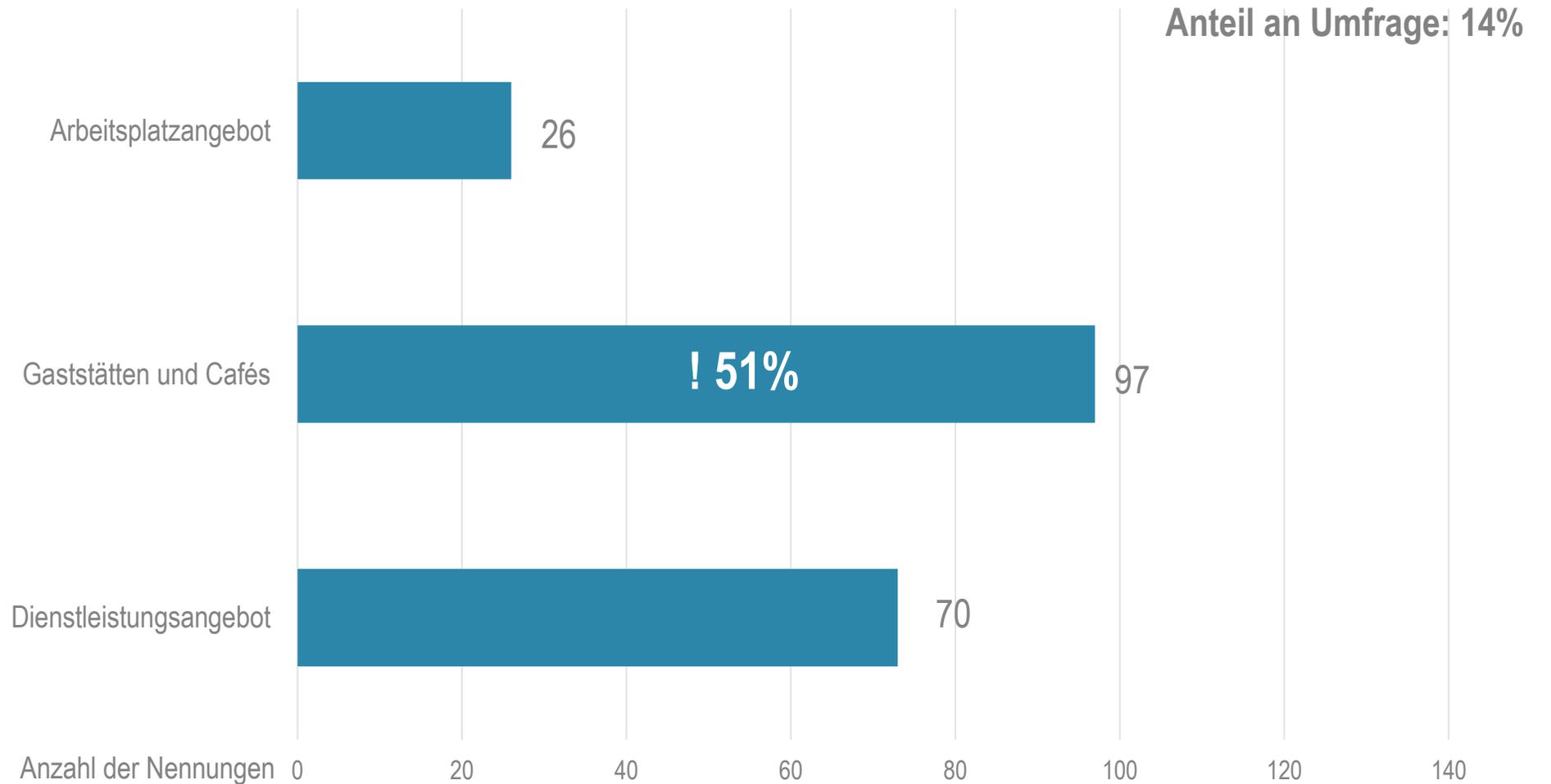
- 189 Teilnehmende  
- 1301 Antworten

Anteil Beteiligung  
an Haushalten  
34 Prozent

# WIRTSCHAFT

ZENTRALE FUNKTION  
IN DER REGION  
BEHAUPTEN UND  
AUSBAUEN

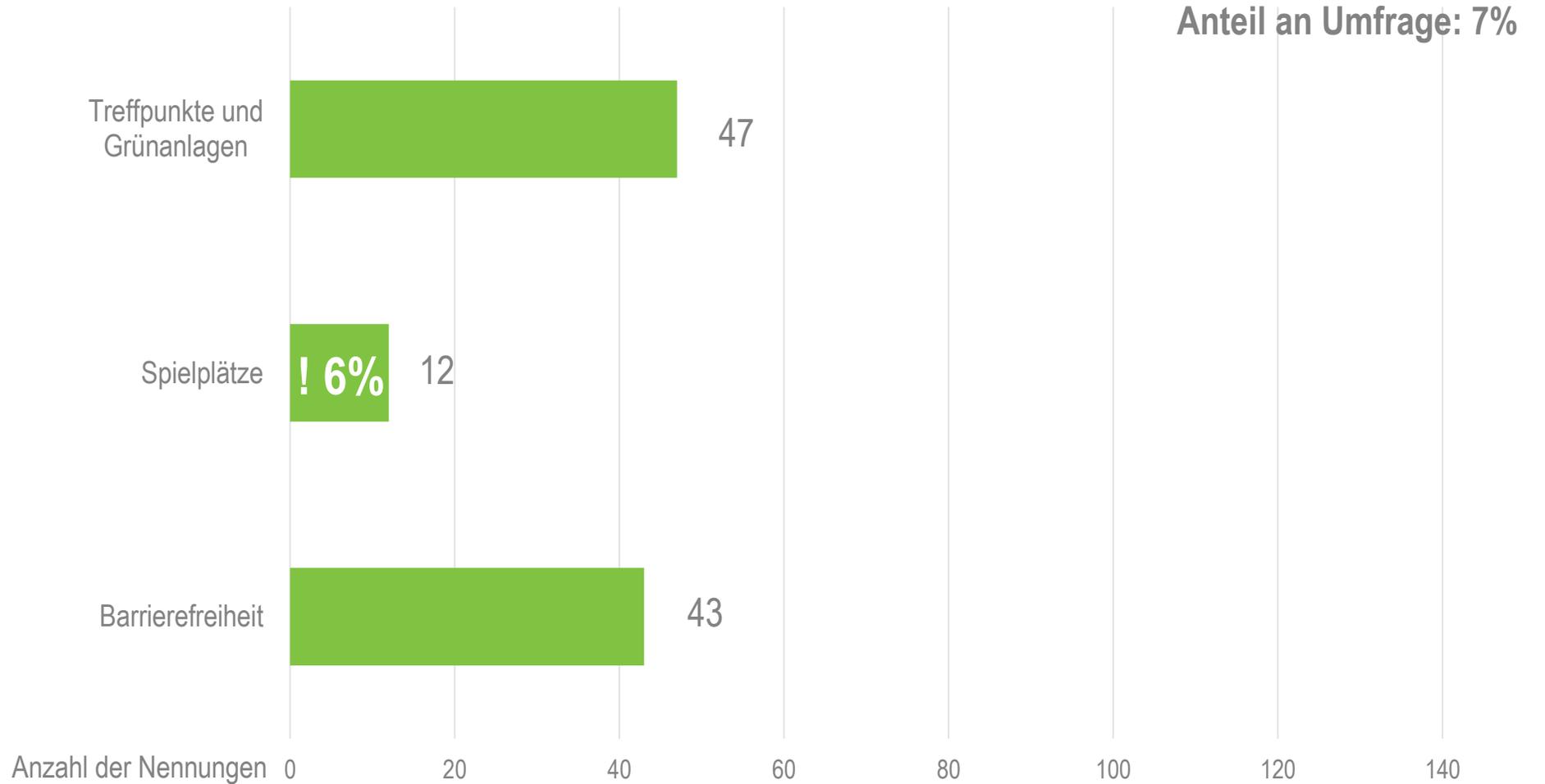
## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



# FREIRAUM

VIELFÄLTIGE UND  
NATurnaHE  
ERLEBNISRÄUME  
GESTALTEN

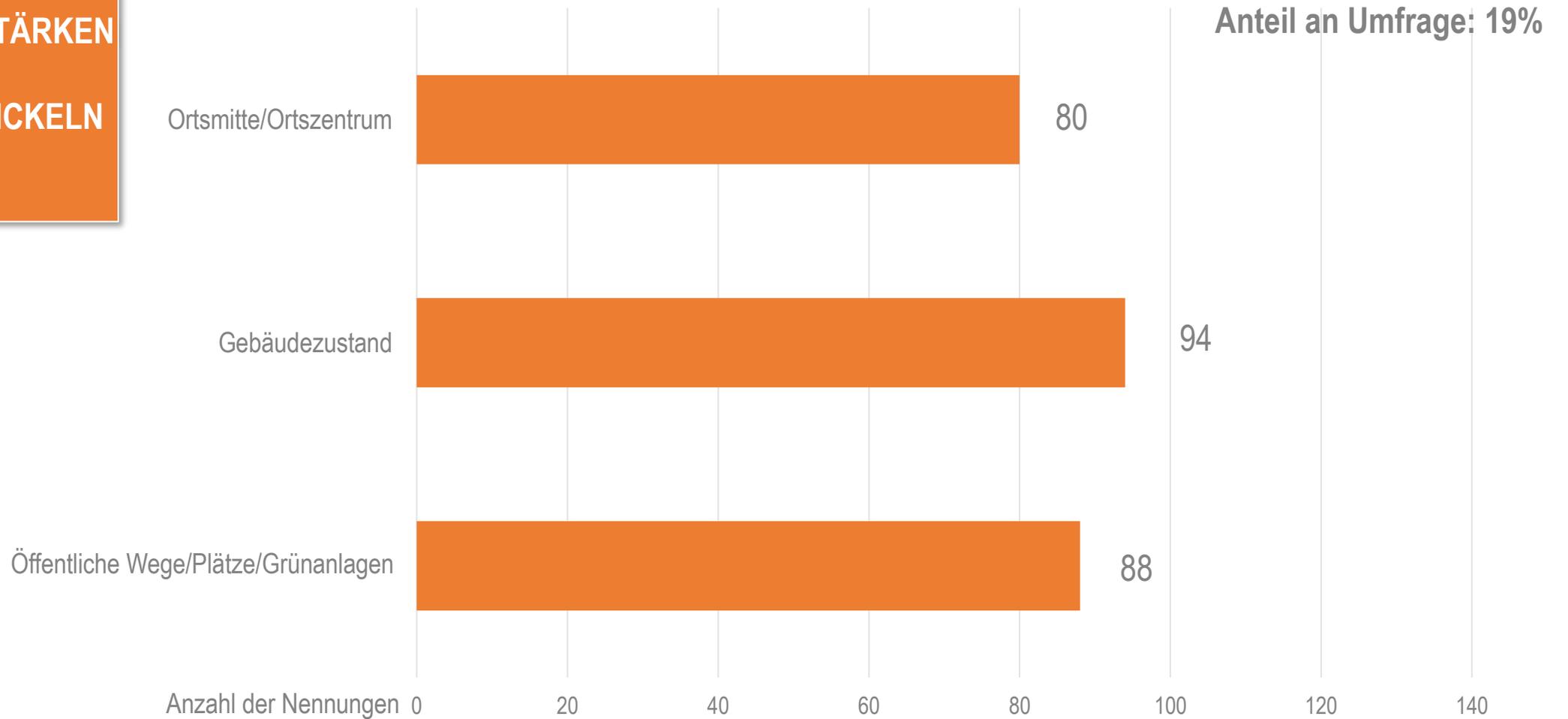
## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



# STADTBILD

BAUKULTUR STÄRKEN  
UND  
WEITERENTWICKELN

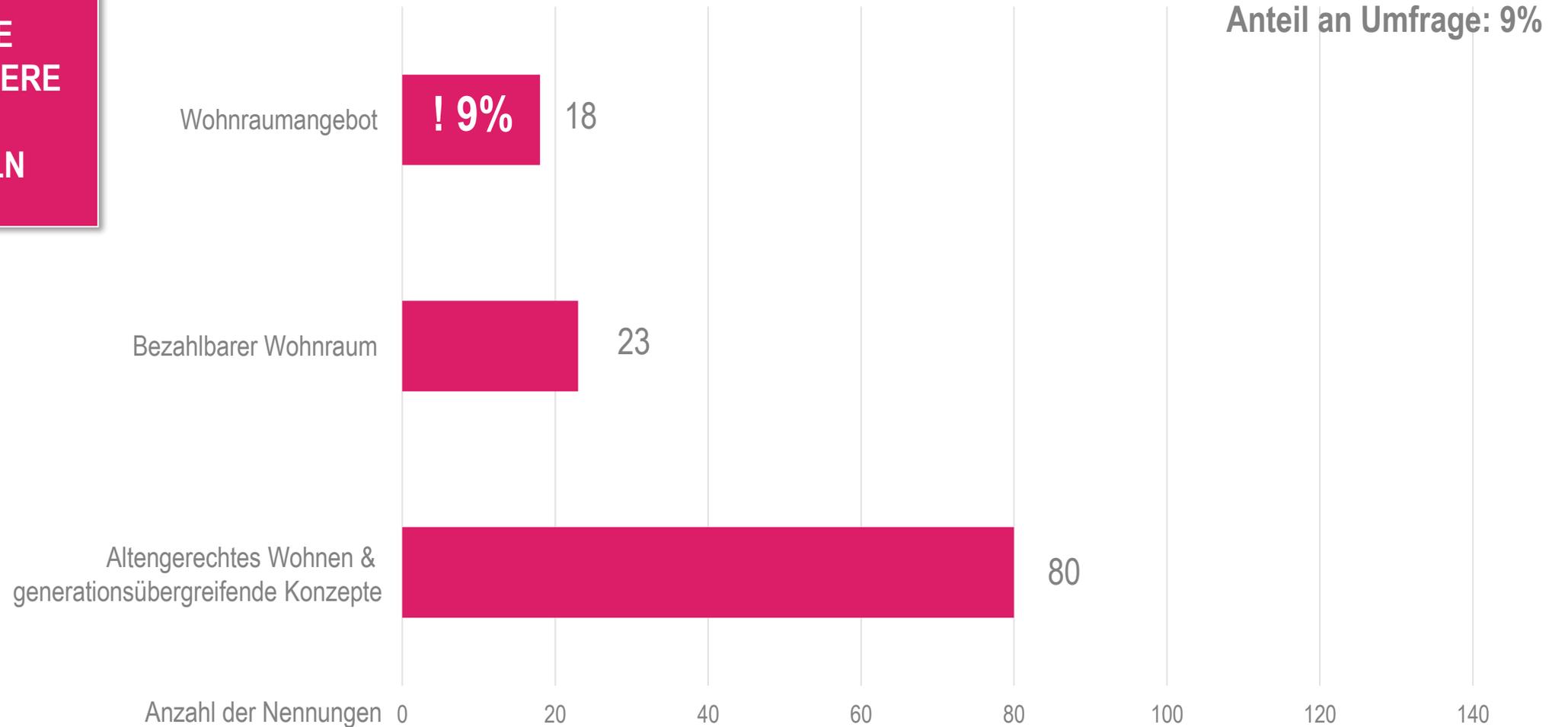
## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



# WOHNEN

LEBENDIGE  
WOHNQUARTIERE  
FÜR ALLE  
ENTWICKELN

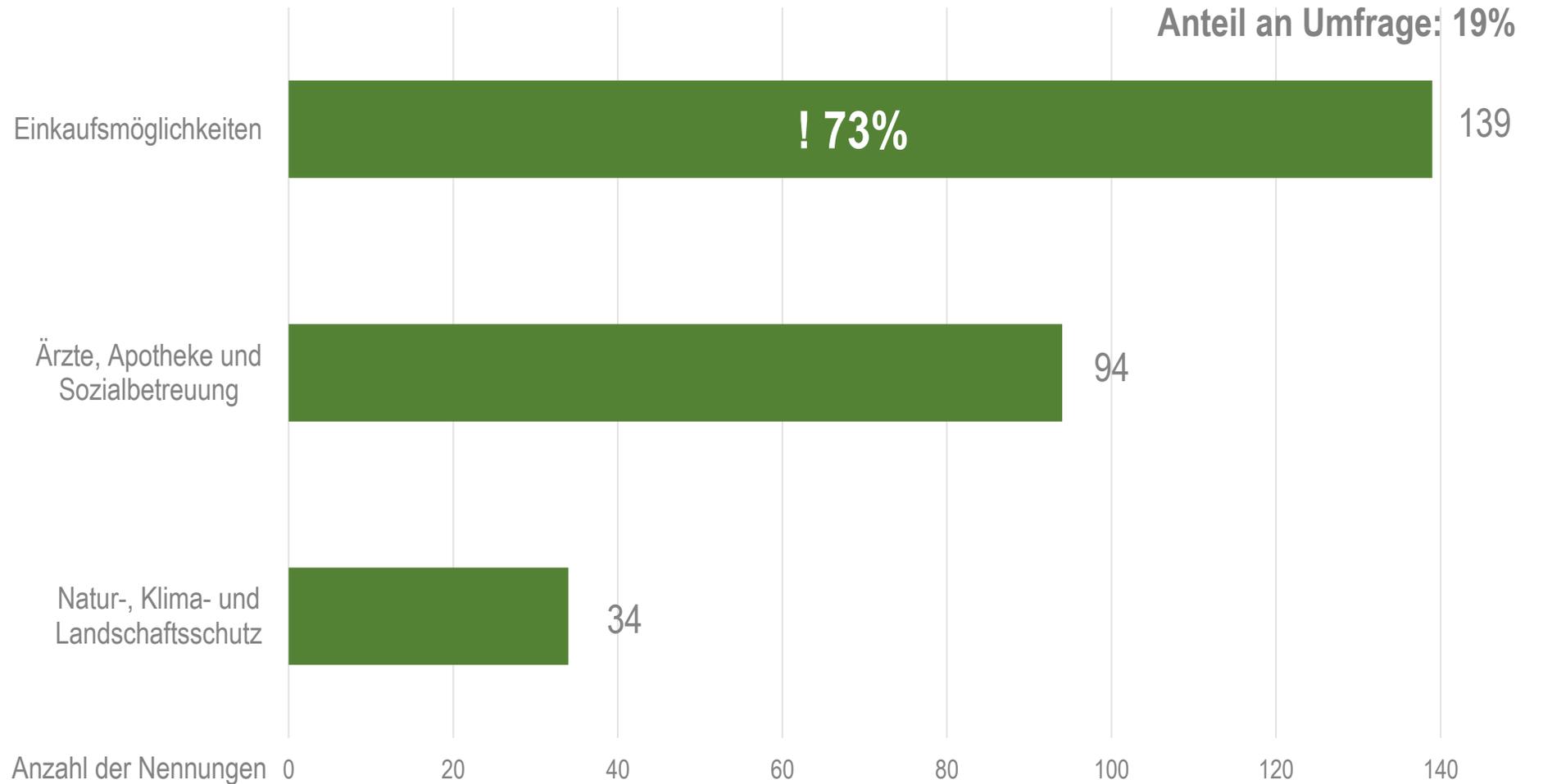
## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



# NACHHALTIGKEIT

NACHHALTIGE  
SIEDLUNGSBEREICHE  
ERMÖGLICHEN

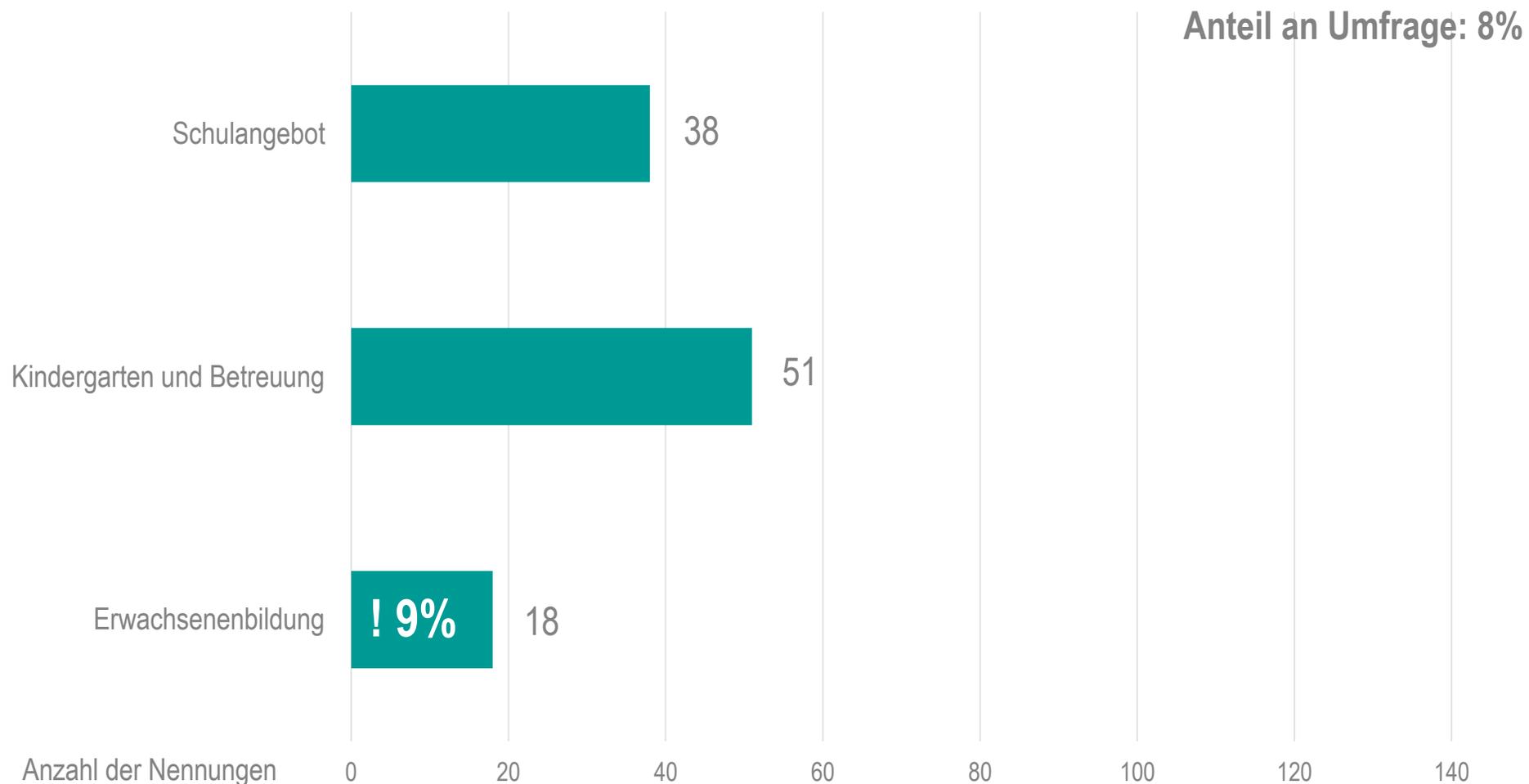
## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



# BILDUNG & KULTUR

BILDUNGS-, KULTUR- UND SPORT-  
LANDSCHAFT FÜR ALLE FÖRDERN

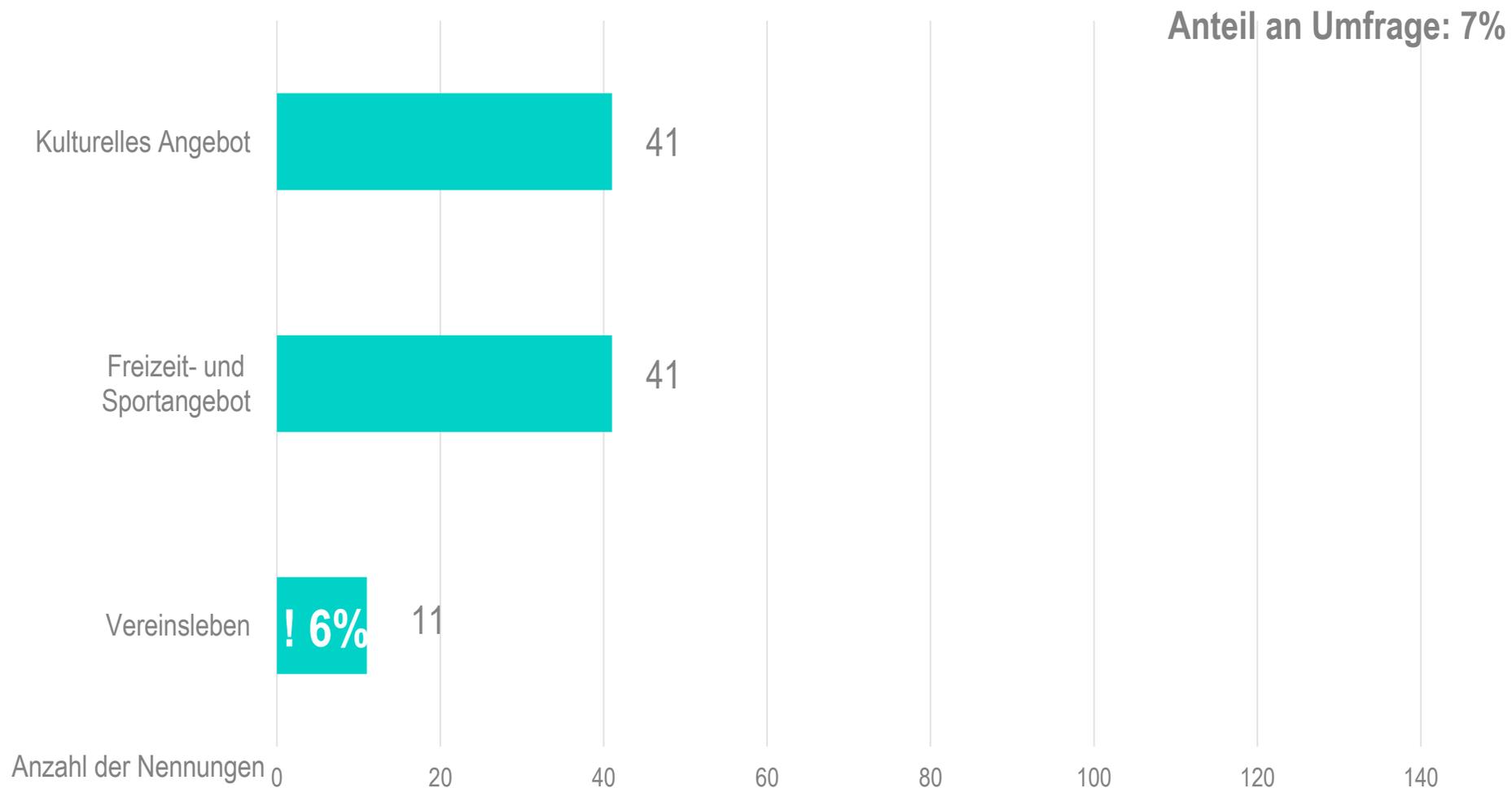
## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



# BILDUNG & KULTUR

BILDUNGS-, KULTUR- UND SPORT- LANDSCHAFT FÜR ALLE FÖRDERN

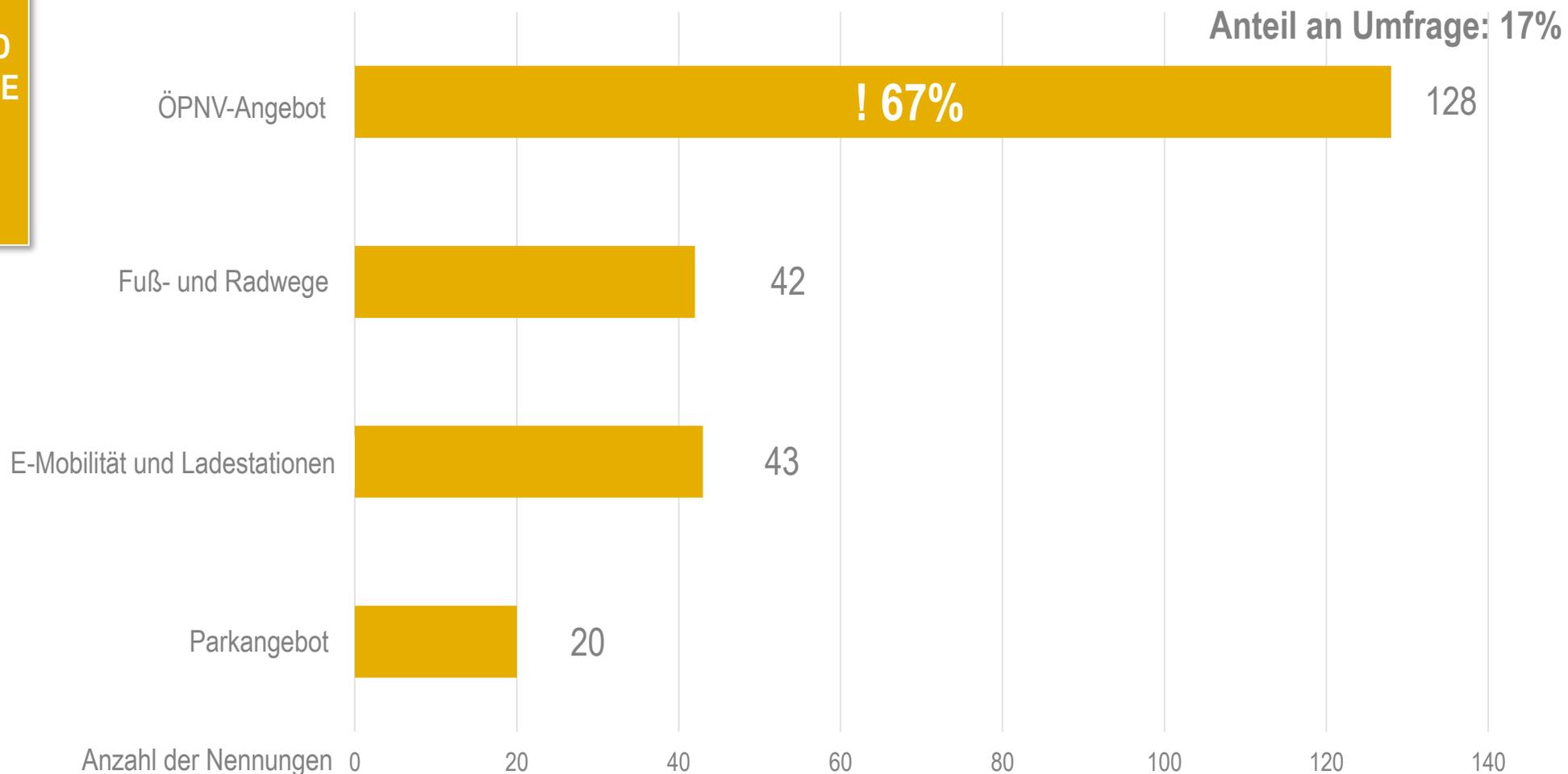
## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



# MOBILITÄT

ZUKUNFTSFÄHIGE UND  
UMWELTVERTRÄGLICHE  
MOBILITÄT  
WEITERENTWICKELN

## In welchen Bereichen sehen Sie in Zillhausen den größten Handlungsbedarf?



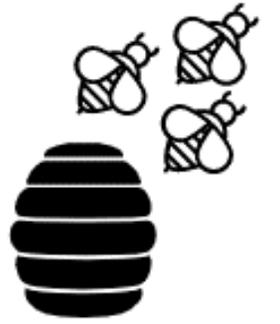
**Austausch**



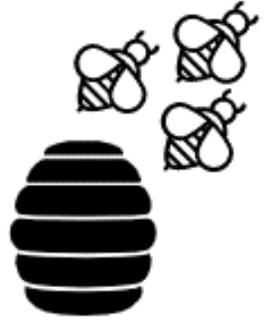
Diskussion der  
Besonderheiten



Diskussion  
konkreter Maßnahmen



## Austausch im „Bienenkorb“



**Ich lebe gerne in Zillhausen, weil...**

**Was ist das Besondere an Zillhausen?**



## Gruppenarbeit „Zukunftsvision“



**Durch welche räumlichen Maßnahmen kann die Identität in Zillhausen gestärkt werden?**

# Vorstellung der Ergebnisse

**Ausblick**

# Wichtige Grundlage für eine zukünftige Stadtteilentwicklung bis 2035 und darüber hinaus

- Auswertung Ergebnisse Stadtteilworkshops
- Ausarbeitung Stadtteilkonzepte mit Identifikation von Leitprojekten
- Ausarbeitung Broschüre
- Vorstellung Stadtteilkonzepte im Ortschaftsrat (geplant Herbst 2024)
- Klärung Umsetzungsperspektiven und Fördermöglichkeiten von Bund und Land
- Aktive Mitwirkbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger und der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer



→ **Stadtteilkonzept ISEK als wichtiges Instrument und Grundlage für Fördermöglichkeiten**

**Vielen Dank für Ihre rege Beteiligung!**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Copyright Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 2024

Der Inhalt der Präsentation ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, Weitergabe oder Verwendung, auch in Teilen, ohne Zustimmung ist unzulässig. Die Inhalte dieser Präsentation sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe von Informationen und Inhalten an Dritte ist unzulässig.