

Stadt Balingen

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Ergänzungsbereich Innenstadt II“

Auftraggeber:	Stadt Balingen Amt für Stadtplanung und Bauservice Neue Straße 31 72336 Balingen
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 12-14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 149-0
Bearbeitung:	Isabell Kerschke (Projektleiterin) Katharina Kraus (Projektleiterin)
Bearbeitungszeitraum	Juli bis September 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2.	DIE STADT BALINGEN UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete Planungen	5
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2.2	Flächennutzungsplan	5
2.2.3	Bebauungsplan	6
2.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	10
3.	BESTANDSAUFNAHME	14
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
3.2	Bevölkerung	20
3.3	Naturräumliche Gegebenheiten	21
3.4	Bausubstanz	23
3.4.1	Zustand der Gebäude	23
3.4.2	Denkmalschutz	29
3.5	Nutzung	30
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	30
3.5.2	Potenzialflächen	31
3.5.3	Nutzung der Gebäude	31
4.	ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG VON EIGENTÜMERN UND BEWOHNERN	37
4.1	Allgemeines, Auswertungsquote	37
4.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	37
4.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	39
4.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	40
4.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	40
5.	BESTANDSANALYSE	43
5.1	Verkehr	43
5.2	Städtebauliche Mängel und Konflikte	47

5.2.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	47
5.2.2	Defizite an Gebäuden	50
5.2.3	Gebäudeleerstand	50
5.2.4	Mögliche Nutzungskonflikte	53
5.2.5	Defizite im öffentlichen Raum	54
6.	NEUORDNUNGSKONZEPT	59
6.1	Neuordnungskonzept	59
6.2	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	60
7.	MAßNAHMENPROGRAMM	62
7.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	62
7.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	62
7.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	62
7.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	62
7.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	62
7.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	62
7.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	62
7.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	63
8.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	68
9.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	73
9.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	73
9.2	Durchführungsfrist	76
9.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	76
9.4	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	82
10.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	84
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	86
12.	ANHANG STELLUNGNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	89

VERZEICHNIS - TABELLEN

Tabelle 1: Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse	14
Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner	20
Tabelle 3: Anteil der erneuerbaren Energie	22
Tabelle 4: Nutzung erneuerbarer Energien	22
Tabelle 5: Zustand der Gebäude.....	23
Tabelle 6: Nutzung der Gebäude	32
Tabelle 7: Störfaktoren im Gebiet.....	38
Tabelle 8: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	38
Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter.....	39
Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft	41
Tabelle 11: Geplante Maßnahmen.....	41

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Lage im Raum und im Stadtgefüge.....	4
Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	12
Plan 3: Bisherige Sanierungsgebiete	13
Plan 4: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	16
Plan 5: Gebäudezustand.....	25
Plan 6: Gebäudenutzung.....	33
Plan 7: Mängel / Konflikte.....	55
Plan 8: Maßnahmen- / Neuordnungskonzept.....	64
Plan 9: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	75

VERZEICHNIS - ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Demografische Entwicklung Stadt Balingen.....	21
Abbildung 2: Ungeordnete Parkierungsfläche am Bahnhof; Quelle WHS.....	43
Abbildung 3: Schotterparkplatz „Vor dem Mühltor“; Quelle WHS.....	44
Abbildung 4: Steg; Quelle WHS	44
Abbildung 5: Weg entlang der Eyach „Vor dem Mühltor“, Quelle WHS	45
Abbildung 6: Bushaltestelle „City-Center“; Quelle WHS.....	46
Abbildung 7: Starke Verdichtung im Innenhof, Bahnhofstraße; Quelle WHS.....	47
Abbildung 8: Leerstehende Bahnhofsgaststätte; Quelle WHS.....	48
Abbildung 9: Gewerbeleerstand auf der Potenzialfläche „Vor dem Mühltor“; Quelle WHS...	48
Abbildung 10: Ungeordnete Hofsituation „Beim Mühltor“; Quelle WHS	49
Abbildung 11: Stadtbücherei	49
Abbildung 12: Quartier Adler-/ Wilhelmstraße, Quelle WHS	50
Abbildung 13: Gebäudeleerstand Bahnhofsgaststätte, Quelle WHS	51
Abbildung 14: Gebäudeleerstand Bahnhofstraße 15, Quelle WHS	51
Abbildung 15: Gebäudeleerstand Adlerstraße 11, Quelle WHS	52
Abbildung 16: Gebäudeleerstand Friedrichstraße 74, Quelle WHS.....	52
Abbildung 17: Gebäudeleerstand Schwanenstraße 7 und 9, Quelle WHS	53

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Balingen stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Die Stadt Balingen wurde zum 01.01.2014 in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteil-Zentren“ (ASP) aufgenommen. Zur Fortführung des Verfahrens hat die Stadt Balingen die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Bereich „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ durchzuführen.

Mit der Aufnahme des Gebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ wurde nach Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt“ Ende 2013 ein wichtiger Schritt zur Fortführung der Sanierung in Balingen getan. Während der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt“ konnten zahlreiche städtebauliche Mängel und Missstände behoben und die Attraktivität der Stadt Balingen maßgeblich erhöht werden. Jedoch konnten nicht alle geplanten Maßnahmen innerhalb dieser Sanierungsmaßnahme realisiert werden. Mit der Aufnahme der Maßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ in das ASP hat die Stadt Balingen nun die Möglichkeit diese und weitere Maßnahmen umzusetzen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite, die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen ersichtlichen Gebäudehülle. Auch auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten, wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei einer Weiterführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom Baugesetzbuch geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit dienen alle hier vorliegenden und geplanten Verfahrensschritte dazu, die Anforderungen der vorbereitenden Untersuchungen zu erfüllen.

2. Die Stadt Balingen und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Balingen mit ihren 13 Stadtteilen liegt in der Region Neckar-Alb und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 90,34 km². Balingen verfügt über rd. 33.200 Einwohner und ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt sowie Verwaltungsschwerpunkt des Zollernalbkreises.

Über die B 27 und die B 463 (Anbindung an die A 81) ist Balingen an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Balingen liegt an der Bahnstrecke Sigmaringen – Albstadt – Balingen – Tübingen – Stuttgart.

Das Untersuchungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ besteht aus vier Teilgebieten. Diese befinden sich in der Innenstadt Balingens am Rande des Stadtkerns. Des Weiteren greift es wesentliche Gebietsteile der 2013 abgerechneten Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt“ auf.

Das Teilgebiet „Bahnhofstraße“ erstreckt sich vom Bahnhofsvorplatz beidseitig entlang der Karlstraße bis zur Eyach und schließt angrenzende Bereiche wie den ehemaligen Holzverladeplatz mit ein. Es stellt den nördlichen Stadteingang zur Innenstadt dar und umfasst eine Fläche von rund 2,59 ha.

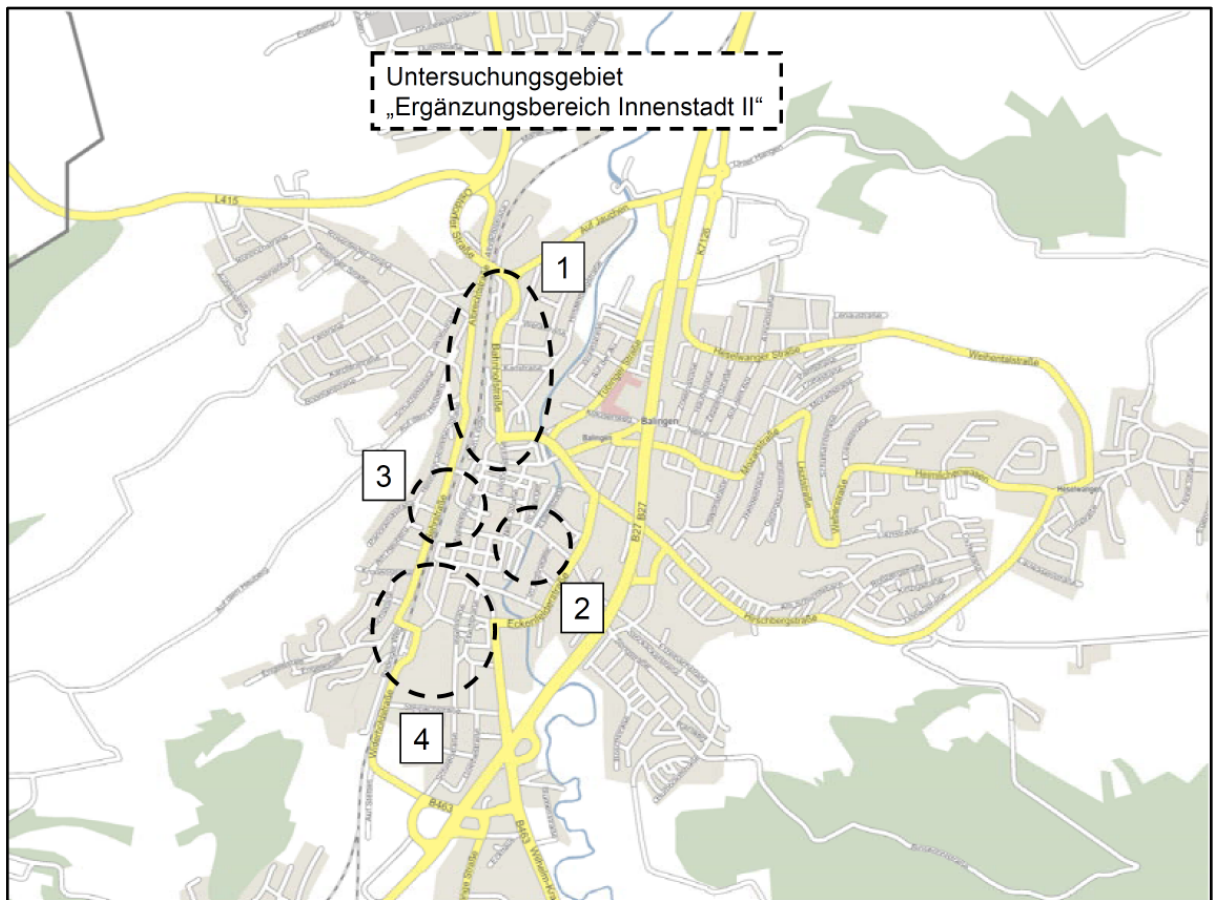
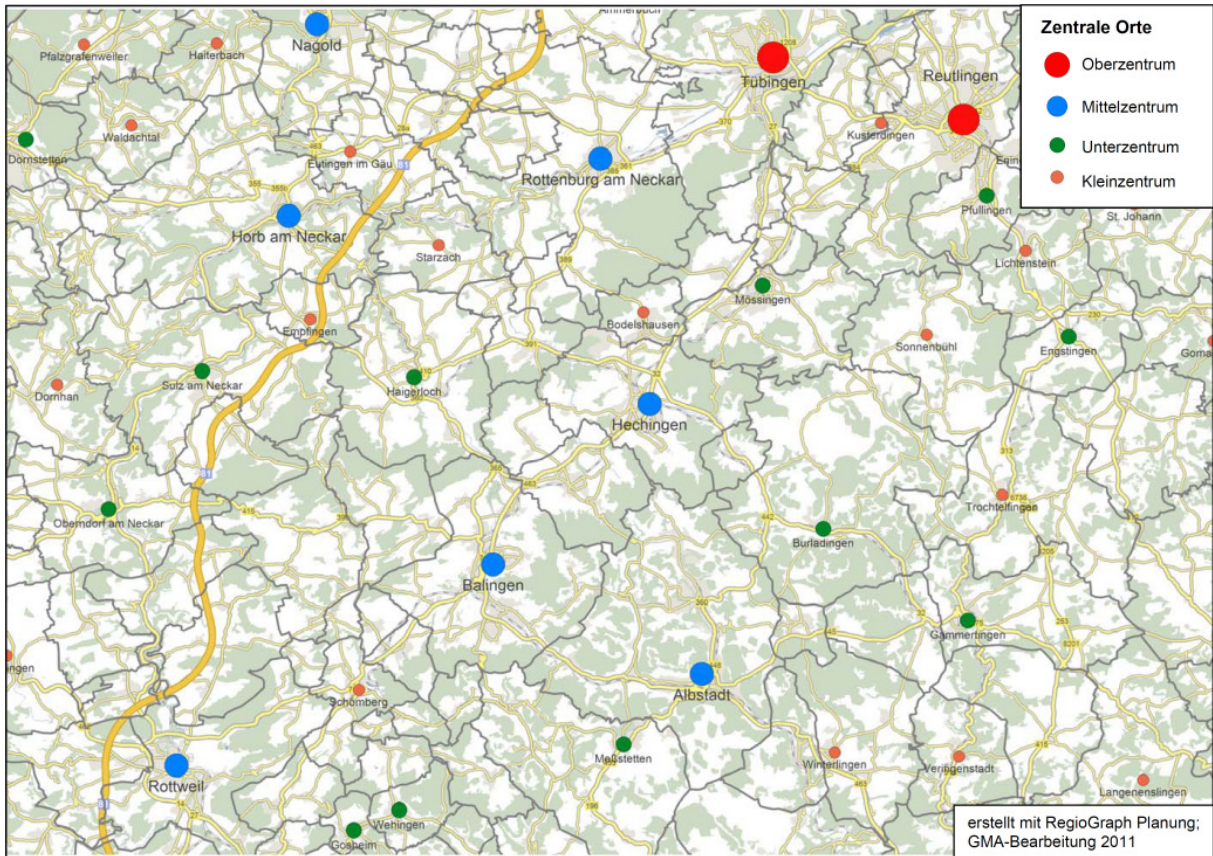
Das Teilgebiet „Vor dem Mühltor / Strasser-Areal“ ist Teil der östlichen Eingangssituation, umfasst mit dem Strasser-Areal ein bereits freigelegtes, ehemals gewerblich genutztes Areal und bezieht angrenzende Flurstücke sowie wichtige Wegeverbindungen mit ein. Im Bereich „Vor dem Mühltor“ befindet sich derzeit noch ein Gewerbebetrieb auf einer untergenutzten Fläche. Insgesamt umfasst dieser Teilbereich eine Fläche von rund 2,42 ha.

Das Teilgebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“ umfasst die Gebäudeensembles im Bereich Adlerstraße / Am Spitaltörle / Wilhelmstraße und erstreckt sich über den Hinteren Kirchplatz. Dieser ist wichtiges Verbindungselement zwischen der Friedrichstraße und dem westlich gelegenen City Center und bildet gleichzeitig den Eingangsbereich über die evangelische Stadtkirche zum Marktplatz und erstreckt sich über eine Fläche von rund 1,05 ha.

Das Teilgebiet „Rappenturm / Schwefelbad“ umfasst die Gebäude im Bereich Schwanenstraße / Wilhelmstraße / Viehmarktplatz und eine Entwicklungsfläche die momentan als Parkplatz zwischengenutzt wird. Es stellt den südlichen Eingangsbereich zur Balingen Innenstadt dar. Besondere Bedeutung kommt dem Gebiet in der Funktion als Verbindungsstelle zwischen Eyach und Steinach zu. Das Teilgebiet umfasst eine Fläche von rund 2,49 ha.

Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet inkl. der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen eine Fläche von rd. 8,55 ha.

Plan 1: Lage im Raum und im Stadtgefüge



- Teilgebiete:
- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Bahnofstraße |
| 2 | Vor dem Mühltor / Strasser-Areal |
| 3 | Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz |
| 4 | Rappenturm / Schwefelbad |

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Balingen ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) als Mittelzentrum in der Region Neckar-Alb ausgewiesen. Balingen liegt an den Entwicklungsachsen Reutlingen / Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (– Sigmaringen), an der Entwicklungsachse Reutlingen / Tübingen – Hechingen – Balingen (– Rottweil) der Region Neckar-Alb sowie an der Entwicklungsachse Villingen-Schwenningen – Rottweil (– Balingen) der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Balingen stellt mit Albstadt und Hechingen einen Verdichtungsbereich im ländlichen Raum dar und soll zukünftig zur europäischen Metropolregion Stuttgart zugeordnet werden.

Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Führungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.

Die Wohn- und Umweltbedingungen sind durch Planungen und Maßnahmen zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung, zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung, zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs und zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs zu verbessern.

Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung sind aufgrund der engen Stadt-Umland-Verflechtungen gemeindeübergreifend abzustimmen.

In den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum sind Möglichkeiten der Aufgabenteilung und gegenseitigen Ergänzung zwischen höheren Zentralen Orten verstärkt zu nutzen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 14.02.2002, 6. Änderung vom 21.09.2012 vorwiegend als gemischte Baufläche festgesetzt.

Das Teilgebiet „Bahnhofstraße“ umfasst des Weiteren eine Fläche für Verkehr mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage“. Dieser Bereich wurde bereits zu der Vorbereitung weiterer Entwicklungsziele von der Stadt Balingen erworben. Das Teilgebiet „Vor dem Mühltor / Strasser-Areal“ weist einzelne Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für öffentliche Verwaltung aus. Das Teilgebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“ kennzeichnet sich des Weiteren durch eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen. Das Teilgebiet „Rappenturm /

Schwefelbad“ umfasst im östlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung und im südlichen Bereich eine Fläche für Verkehr, die als Parkplatz bestimmt ist.

2.2.3 Bebauungsplan

Für das Untersuchungsgebiet „Bahnhofstraße“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Gemeindezentrum Heilig Geist“; rechtsverbindlich seit 08.10.2009
- Bebauungsplan „Bahnhofstraße Straßenplanung“; rechtsverbindlich seit 25.03.2008
- Bebauungsplan „Innenstadt Art der baulichen Nutzung“; rechtsverbindlich seit 16.03.2006
- Bebauungsplan „Kalkofen – Am Lindle“; rechtsverbindlich seit 02.12.2000 - Bebauungsplan „Mörikestraße – Hindenburgstraße“; rechtsverbindlich seit 16.05.1981

Die Bebauungspläne setzen das Gebiet „Bahnhofstraße“ als Mischgebiet und Kerngebiet fest. Des Weiteren befindet sich im Gebiet eine Fläche für die öffentlichen Hauptverkehrszüge (Bahnanlage).

Für das Untersuchungsgebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Hinterer Kirchplatz“, Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2014
- Bebauungsplan „Adlerstraße / Wilhelmstraße“; rechtsverbindlich seit 03.07.2014
- Bebauungsplan „Innenstadt Art der baulichen Nutzung“; rechtsverbindlich seit 16.03.2006
- Bebauungsplan „Untere Kirchstraße“; rechtsverbindlich seit 08.11.2002
- Bebauungsplan „Obere Kirchstraße“; rechtsverbindlich seit 19.09.1987
- Bebauungsplan „Fußgängerzone bei Stadtkirche“; rechtsverbindlich seit 03.06.1978
- Bebauungsplan „Wilhelmstraße 2157/2 und /3“; rechtsverbindlich seit 07.10.1966

Die Bebauungspläne setzen das Gebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“ als Kerngebiet sowie Mischgebiet fest. Angrenzende Flächen an die Stadtkirche sind als Fußgängerbereich festgelegt.

Für das Untersuchungsgebiet „Vor dem Mühltor / Strasser-Areal“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“, rechtsverbindlich seit 20.12.2012

- Bebauungsplan „Innenstadt Art der baulichen Nutzung“; rechtsverbindlich seit 16.03.2006
- Bebauungsplan „Klein-Venedig“; rechtsverbindlich seit 14.11.1998
- Bebauungsplan „Neue-, Kameralamt-, Oelberg-, Färberstraße“; rechtsverbindlich seit 11.02.1984

Die Bebauungspläne setzen das Gebiet „Vor dem Mühltor / Strasser-Areal“ als Mischgebiet, Kerngebiet sowie besonderes Wohngebiet fest.

Für das Untersuchungsgebiet „Rappenturm / Schwefelbad“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Innenstadt Art der baulichen Nutzung“; rechtsverbindlich seit 16.03.2006
- Bebauungsplan „Am Rappenturm“; rechtsverbindlich seit 06.10.2001
- Bebauungsplan „Friedrichstraße Süd – Viehmarkt“; rechtsverbindlich seit 20.04.1996
- Bebauungsplan „Schloßstraße – Neue Straße“; rechtsverbindlich seit 04.05.1985
- Bebauungsplan „Viehmarkt – Inselstraße“; rechtsverbindlich seit 18.12.1982

Die Bebauungspläne setzen das Gebiet „Rappenturm / Schwefelbad“ als Mischgebiet, Kerngebiet sowie besonderes Wohngebiet fest.

Für die übrigen Bereiche gelten über die Vorschriften des Bebauungsplans „Innenstadt Art der baulichen Nutzung“ hinaus die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Balingen liegt derzeit kein integriertes Stadtentwicklungskonzept vor, allerdings wurden bereits für die Stadt vorliegende Konzepte und Analysen als Grundlage eines Entwicklungskonzeptes zusammengefasst.

1. Landeswettbewerb „Zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg“ 2004/2005

Die Stadt Balingen war einer der Landessieger bei dem 2004/2005 ausgelobten Landeswettbewerb. Im Analyseteil des damaligen Berichts wurden die Leitbilder im Rahmen der Stadterneuerung in Balingen, insbesondere die Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“ durchleuchtet. In der Analyse integriert sind der Stadt Balingen zum damaligen Zeitpunkt verschiedenen vorliegenden Konzepte:

- Verkehrskonzept:

Das Verkehrskonzept beinhaltet Gestaltungskonzepte für die Hauptachsen und Nebenstraßen in der Stadtmitte Balingens, geht auf die Fußgängerberei-

che sowie die Bereiche für den ruhenden Verkehr und die Verkehrsanbindung ein.

- Einzelhandelskonzept:

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort hat der Gemeinderat der Stadt Balingen das im Jahr 1989 beschlossene städtebauliche Leitbild für die Einzelhandelsansiedlung in Balingen als fortgeschriebene Fassung 1999 räumlich überarbeitet und erneut bestätigt. Dieses Konzept wurde im Jahr 2005 fortgeschrieben.

2. Fortschreibung Einzelhandelskonzeption Balingen 2005

Die bereits vorliegenden Einzelhandelskonzepte wurden im Jahr 2005 aktualisiert. Das Einzelhandelskonzept dient dazu, möglichen negativen städtebaulichen und raumordnerischen Folgen vorzubeugen. Dem Einzelhandel in der Innenstadt von Balingen kommt nach wie vor eine Schlüsselfunktion für deren Belebung zu. Auch in den weiteren Ortsteilen sind Geschäfte vorhanden, die gerade für die immobile Bevölkerung teilweise noch von großer Bedeutung sind. Belebte Versorgungsschwerpunkte und die Nahversorgung in den Ortskernen können jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn bestimmte Ansiedlungen an peripheren Standorten hinsichtlich ihrer Innenstadt- und Nahversorgungsverträglichkeit überprüft und – bei Negativwirkungen – nicht zugelassen werden. Das Konzept dient als nachvollziehbare, transparente Grundlage bei der Beurteilung künftiger Ansiedlungswünsche für Investoren und Grundstückseigentümer, genauso wie für Stadtrat und Verwaltung. Mit diesem Konzept besitzt die Stadt eine Handlungsmöglichkeit zur Steuerung von Ansiedlungsvorhaben und kann so unkontrollierbarem Flächenwachstum an peripheren Standorten entgegenwirken.

3. Grünprojekt im Rahmen des Landesprogramms „Natur in Stadt und Land“ für den Auslobungszeitraum 2015 bis 2025

Die Stadt Balingen hat sich um die Ausführung eines Grünprojekts im Rahmen des Landesprogramms „Natur in Stadt und Land“ für den Zeitraum 2015 bis 2025 beworben. Die Konzeption der Stadt Balingen sieht als Projektgebiet die Gewässer begleitenden Freiräume von Steinach und Eyach vor. Innerhalb dieses Bereiches sollen an insgesamt sieben Standorten Entwicklungsschwerpunkte ausgebildet werden. Die Grünprojektstandorte sollen durch begleitende, langfristig angelegte städtebauliche Rahmenplanungen ergänzt werden, um einen ganzheitlichen Entwicklungsansatz und eine stadträumliche Vernetzung zu erzielen. Insgesamt sollen durch die Verknüpfung von städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkten und Grünprojektstandorten sogenannte „grüne Schnittstellen“ entstehen, die eine langfristige und nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglichen und die Innenstadt als Wohnstandort gegenüber den Wohngebieten auf der „grünen Wiese“ weiter attraktiviert. Der durch das Grünprojekt erfasste und zur Aufwertung anstehende Landschaftsraum umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 22 ha. Hiervon entfallen ca. 4,4 ha auf die sog. Kernzonen des Grünprojektes.

Das übergeordnete Konzept der Grünprojektstandorte sieht vor, das bereits bestehende „grüne Band“ der naturnahen Eyach aufzugreifen und mit sieben Einzelstandorten eine „grüne Antwort“ auf die jeweilige Stadtgestaltung zu geben. Als ergänzende grünplanerische Maßnahmen zu den grünen Projektstandorten sind punktuelle Maßnahmen in den Teilorten vorgesehen sowie eine Modifizierung der Wegeverbindungen entlang der Eyach und der Steinach.

4. Klimaschutzkonzept Stadt Balingen 2009 / 2010

Im Jahr 2009 hat der Gemeinderat die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Balingen beschlossen. Ziele waren bzw. sind die Entwicklung der baulichen und technischen Voraussetzungen für weitere Energieeinsparungen und der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Übernahme einer Vorbildfunktion durch positive Außendarstellung der Aktivitäten in den Bereichen Gebäudesanierung, Energiemanagement und Energiekonzepte.

Die Stadt Balingen hat sich bis zum Jahr 2020 das Ziel gesetzt, weitere städtische Gebäude den heutigen Energiestandards anzupassen, um zusätzliche Einsparpotenziale zu erreichen. In der Gemeinderatssitzung im November 2010 wurde dem erarbeiteten Klimaschutzkonzept zugestimmt.

5. Energieleitlinie der Stadt Balingen 2010

Die Energieleitlinie gliedert sich in Zuständigkeitsregeln, die die Verantwortlichkeiten für den Bereich Energieeffizienz festlegen, in Planungsanweisungen, die für alle Sanierungen und Bauvorhaben für Gebäude der Stadt Balingen bindend sind sowie in Betriebsanweisungen und Verhaltensregeln. Durch eine Senkung des Energieverbrauchs in ihren Liegenschaften will die Stadt Balingen die bei der Energieumwandlung entstehenden Emissionen reduzieren. Ziel ist es, möglichst wenig Energie zu verbrauchen und langfristig den erforderlichen Energiebedarf nachhaltig aus erneuerbaren Quellen zu decken. Diese Ziele können nur dann erreicht werden, wenn der Verbrauch vor allem von fossilen Brennstoffen in den Liegenschaften der Stadt Balingen in erheblichem Umfang gesenkt wird. Neben der energetischen Gebäudesanierung ist deshalb das Verhalten der Nutzer von Bedeutung.

6. Baulückenkataster, Bauplatzangebot und Bauplatzbörse

Seit dem Jahr 2010 werden die Baulücken in Balingen systematisch erfasst. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs kommt einer nachhaltigen und flächenschonenden Stadtentwicklung eine große Bedeutung zu. Das auf der städtischen Homepage einsehbare aktuelle Baulückenkataster umfasst städtische und private unbebaute Grundstücke.

Auch das Bauplatzangebot und die Bauplatzbörse werden auf der städtischen Homepage veröffentlicht. In einem sogenannten Geoportal befinden sich Fotos und Informationen zu Lage, Schnitt und Preis der Bauplätze.

Herausforderungen

Die Stadtstruktur der Großen Kreisstadt Balingen besteht aus der Kernstadt und 12 Teilorten und stellt eine besondere Herausforderung dar. Der Grundstein für eine nachhaltige Entwicklung wurde anhand bereits durchgeführter Maßnahmen, unter anderem in der Innenstadtsanierung gelegt, der nun weitere Entwicklungsmaßnahmen nachfolgen müssen.

Insgesamt gilt es, die Qualität der Stadt Balingen als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei sind die Gestaltung des Stadtbildes und der Erhalt und die Entwicklung der Funktionalität und Nutzungsvielfalt der Stadt wichtige Faktoren.

Die vorliegenden zusammengefassten Unterlagen und Analysen der Stadt Balingen stellen verschiedene Teilbereiche und Inhalte eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung energetischer und wohnungswirtschaftlicher Belange sowie verschiedener Beteiligungsformen dar. Die Unterlagen dienen weiterhin der Begründung der notwendigen Weiterentwicklung und Stärkung der Stadtmitte von Balingen sowie der Fortsetzung der mit der Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt“ begonnenen Sanierungsmaßnahmen in dem neuen Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“.

Für die Stadt Balingen liegt ein Klimaschutzkonzept vor. Mit diesem Konzept sollen bauliche und technische Voraussetzungen für weitere Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien entwickelt werden. Das Konzept soll auch positive Außendarstellungen der Aktivitäten in den Bereichen Gebäudesanierung, Energiemanagement und Energiekonzepte übernehmen.

Das Konzept gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil beinhaltet die organisatorische Weiterentwicklung des Energiemanagements. Hierbei ist vor allem die Einführung einer Energieleitlinie vorgesehen. Ziel dieser Energieleitlinie ist es, Energiegrundsätze und Handlungsrichtlinien festzulegen. Der zweite Teil des Klimaschutzkonzeptes befasst sich mit baulichen Maßnahmen. Vorgesehen sind hier die energetische Sanierung der Gebäudehüllen, die Sanierung bzw. Erneuerung technischer Anlagen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien.

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Stadt Balingen am 27.05.2014. Dieser Beschluss wurde am 18.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen überschneidet sich die Lage des Untersuchungsgebietes mit der Abgrenzung des ehemaligen städtebaulichen Erneuerungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt“. Dieses wurde Ende 2013 abgerechnet.

Bereits seit mehr als 30 Jahren betreibt die Stadt Balingen mit großem Erfolg die städtebauliche Erneuerung. Im Jahr 1980 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen. Im Jahr 1981 erfolgt die Aufnahme des Gebiets „Kernstadt“ in das Wohnumfeldprogramm (WUP). Das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt“ wurde im Jahr 2005 in das SEP aufgenommen. Diese Maßnahmen sind inzwischen abgeschlossen. Die Lage der bisherigen Sanierungsgebiete ist dem Plan 3 zu entnehmen.


Die Lage des derzeitigen Untersuchungsgebietes und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 8,55 ha.

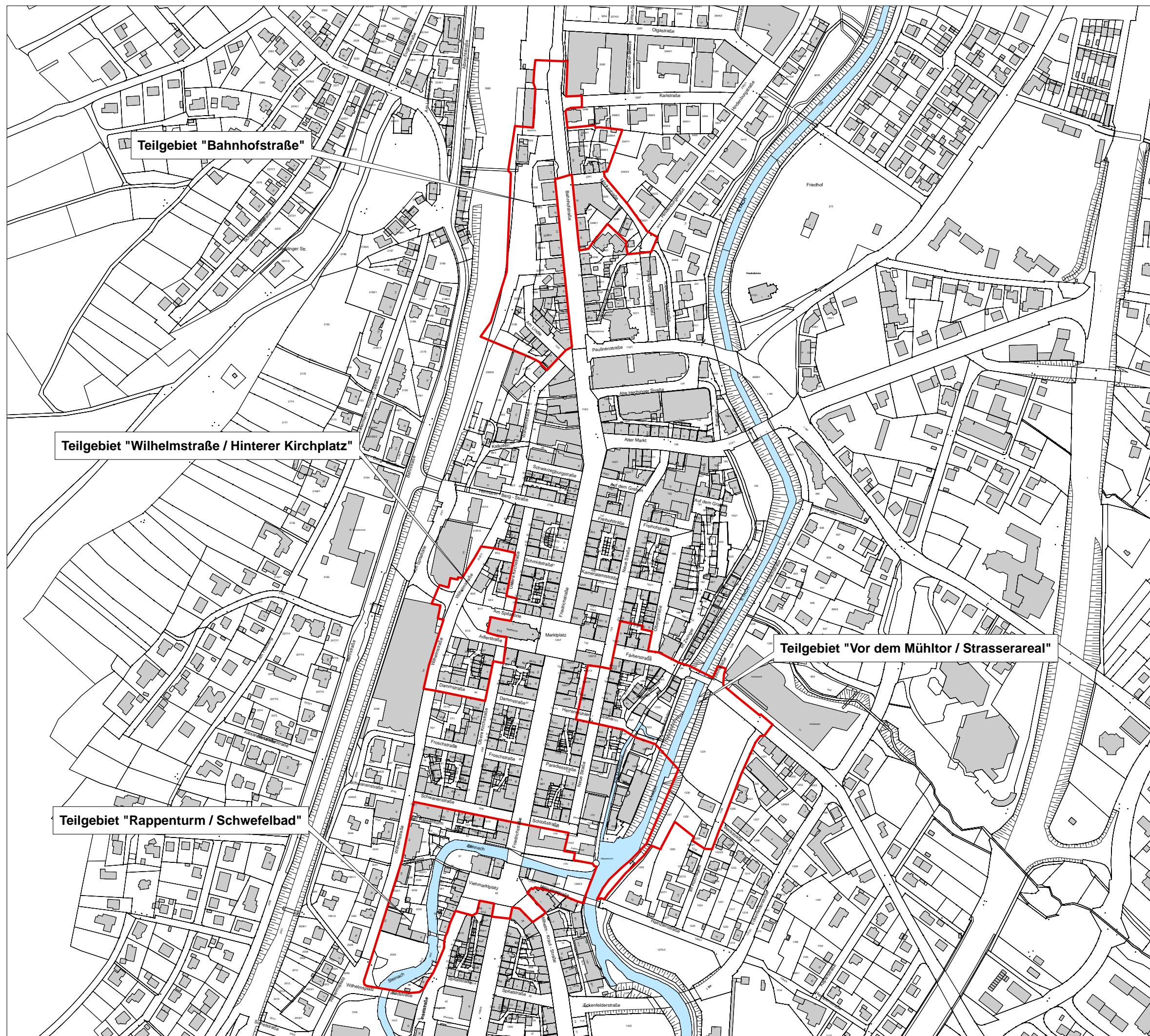
Große Kreisstadt Balingen

Vorbereitende Untersuchungen "Ergänzungsbereich Innenstadt II"

Plan 2:
Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes

Legende

 Untersuchungsgebiet



1:4.000



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

Juli 2014

3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Stadt befinden sich 108 Grundstücke mit rd. 51.638 m². Die Stadt hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.) rd. 31.873 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Stadt/Land/Kreis) beträgt ca. 23 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 1: Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse

Grundstücke/ Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m²	Fläche in %
Verkehrsflächen (im Eigentum der Stadt, des Kreises usw.)	32	13 %	19.766	23 %
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	214	87 %	66.327	77 %
Davon				
im Eigentum der Stadt	108	44 %	51.639	60 %
in Privateigentum (Einzeleigentümer)	138	56 %	34.454	40 %
Gesamt	246	100 %	86.093	100 %

(Quelle: WHS-Erhebungen Juli 2014)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (138 Grundstücke; Flächenanteil = 40 %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen und Mängeln i. S. § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 4: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

3.2 Bevölkerung

Heute unterliegen auch die städtebaulichen Strukturen dem demografischen Wandel, der unter anderem Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechendem Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner

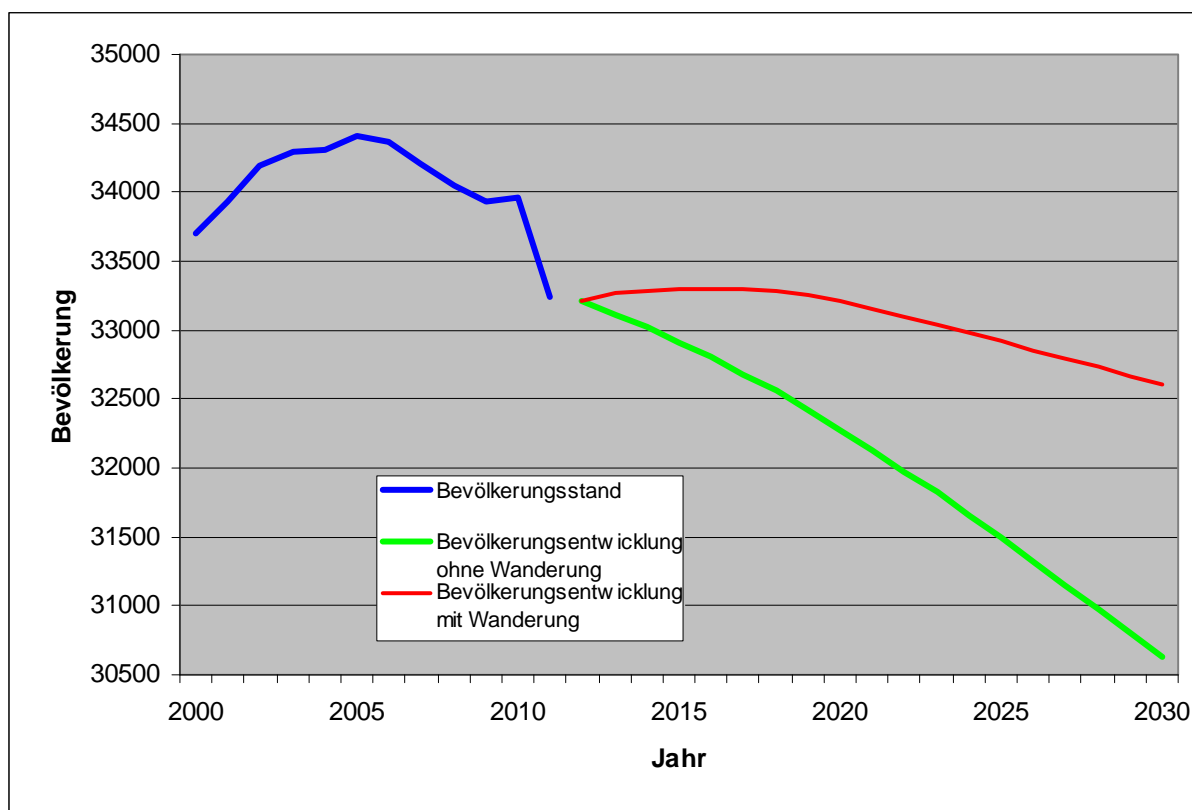
Alter	Zollernalbkreis Gesamt / %	Stadt Balingen Gesamt / %	Bewohner im Untersuchungsgebiet Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	24.925 / 13,5 %	4.513 / 13,6 %	14 / 12,5 %
15 bis 24 Jahre	21.663 / 11,7 %	3.548 / 10,7 %	10 / 8,9 %
25 bis 39 Jahre	29.653 / 16,1 %	5.566 / 16,8 %	27 / 24,1 %
40 bis 64 Jahre	69.449 / 37,6 %	12.222 / 36,8 %	38 / 34,0 %
über 65 Jahre	38.968 / 21,1 %	7.364 / 22,2 %	23 / 20,5 %
Gesamt	184.658 / 100,0 %	33.213 / 100,0 %	100 %

(Quelle: Statistisches Landesamt, 2012, Stadt Balingen, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren Jahrgänge (25 bis 39-jährige), die klassische Eltern stärker vertreten sind, dagegen sind die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 15-jährige) im Gebiet unterrepräsentiert. Das Untersuchungsgebiet scheint sich im Wandel zu befinden, eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein kinder- und jugendfreundliches Umfeld könnte daher angezeigt sein.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2014 eine neue Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinde (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2030 erstellt. Für die Stadt Balingen wurde eine ohne Wanderung leicht abfallende Bevölkerung (in 2008 mit 31.049 Einwohner und 30.623 Einwohner in 2030) prognostiziert. Durch eigene Berechnungen wurden aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamts für den Landkreis und die Gemeinden über 5.000 Einwohner eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Balingen unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine fallende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Balingen bis 2030. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den rückblickenden Beobachtungszeitraum ab 2000 lässt sich ableiten, dass die Stadt Balingen Anstrengungen unternehmen muss, um die Prognosewerte halten zu können.

Abbildung 1: Demografische Entwicklung Stadt Balingen



(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung, Grafik WHS)

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich unter <http://www.energymap.info>. Dort dargestellt (Stand 14.07.2014) ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für die Stadt Balingen ein Anteil von 7 % ausgewiesen, was im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten ein geringer Wert ist.

Tabelle 3: Anteil der erneuerbaren Energie

24 % erneuerbare Energien	Bundesrepublik Deutschland
15 % erneuerbare Energien	Baden-Württemberg
23 % erneuerbare Energien	Regierungsbezirk Tübingen
11 % erneuerbare Energien	Zollernalbkreis
7 % erneuerbare Energien	Gemeinde Stadt Balingen

(Quelle: <http://www.energymap.info>)

Tabelle 4: Nutzung erneuerbarer Energien

Erneuerbare Stromproduktion	17.125 MWh/Jahr
Solarstrom 1.138 Anlagen	16.394 MWh/Jahr
Klärgas, etc. 1 Anlagen	5 MWh/Jahr
Wasserkraft 8 Anlage	724 MWh/Jahr

(Quelle: <http://www.energymap.info>)

Die Möglichkeit zur Erarbeitung energetischer Konzepte ist bei der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung zu prüfen.

Die Nutzbarkeit von Agrarflächen und Stallungen z. B. zur möglichen Nutzung von Bioabfall, Schnittgut, Mist und Gülle für eine Biogasanlage bzw. Fließgewässern und Windkraft kann nur für das Gemeindegebiet insgesamt beantwortet werden.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur von der Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch von Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 127 Gebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare konstruktive Zustand der Gebäude, der u.a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Die Kategorisierung des Zustands erfolgte nach der von außen zu beurteilenden Dringlichkeit der Sanierung. Bei „mittlerem Zustand“ kann eine Sanierung durchaus ebenso erforderlich sein, wobei „sehr guter / guter Zustand“ lediglich für Neubauten oder augenscheinlich bereits sanierte Objekte zugeteilt wurde, welche im Umkehrschluss keiner weiteren Maßnahmen bedürfen. Der Zustand der Sanitärinstallationen und Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z.B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 5: Zustand der Gebäude

Gebäude	Anzahl absolut	Anzahl in %
Sehr gut / gut erhalten	24	19 %
Mittlerer Zustand	44	34 %
Schlechter Zustand	18	15 %
Sehr schlechter Zustand, für Nutzungszwecke ungeeignet	42	32 %
Gesamt	128	100 %

(Quelle: WHS-Erhebungen, 18.06.2014)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist den Plänen 5.1 – 5.4 zu entnehmen.

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden („schlechter Zustand“ und „sehr schlechter Zustand“) umfasst insgesamt 45 % und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d.h. in Wohngebäuden – verwendet. Laut Energie- CO₂-Gebäudereport der Bundesregierung ergab ein Test zur Energie- und Kosteneinsparung bei Modernisierungsmaßnahmen, dass 70 % der von Eigentümern und Hausverwaltung geplanten Sanierungen zu einer Energieeinsparung bei den heutigen

Energiepreisen rentierlich sein können. Denn die Heizkostensparnis überwiegt mittel- bis langfristig die Modernisierungskosten, also die Kosten, die über eine ohnehin fällige Instandsetzung hinaus gehen.

3.4.2 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Untersuchungsbereich befinden sich folgende Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. §28 DSchG:

- Am Rappenturm 1, 3, 8 Stadtbefestigung
- Friedrichstr. 67 Oberamtsgebäude
- Friedrichstr. 67/1 Stadtbefestigung
- Neue Straße 39/1 Stadtbefestigung

Im Untersuchungsbereich befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. §2 DSchG:

- bei Friedrichstr. 67 Torbrücke
- Bahnhofstr. 29, 31 Hausnummernschild
- bei Bahnhof 1 (Flstnr. 3385) Fußgängersteg
- Färberstraße 4 Wohngebäude
- Neue Straße 31, 33 Wohnhaus (31 heute Stadtbauamt)
- Schwanenstr. 11 ehem. städt. Farrenstall
- Viehmarktplatz 8 zweigeschossiges Fachwerkhaus

An den Untersuchungsbereich grenzen folgende Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. §28 DSchG:

- Am Spitaltörle 1 ev. Stadtkirche
- Schloßstr. 6 Zollernschloß

Im Untersuchungsbereich sind folgende stadtbildprägende Bauten vorhanden, die erhaltenswert sind:

- Bahnhofstr. 29

Archäologische Denkmalpflege

Beim Wiederaufbau der Stadt nach dem Stadtbrand von 1809 wurden die Parzellierung und die Straßenführung verändert. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Befunden zur früheren Stadtgeschichte und zur Stadtbefestigung zu rechnen.

Rechtsgrundlage

§2 i.V.m. §8 DSchG, §28 i.V.m. §15 Abs.1 + 3 DSchG.

Möglichkeiten der Überwindung

Die Entscheidung über Vorhaben an und in den Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung der Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung wird im denkmalschutzrechtlichen Verfahren getroffen. Zu der gem. §15 Abs.3 geschützten Umgebung gehören die öffentlichen Verkehrsräume soweit von dort aus Sichtbezug zu den Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung besteht.

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Die vier Teilgebiete besitzen funktionale Gemeinsamkeiten. Über sie erfolgt der Zugang zum Stadtkern, ihnen kommt demnach die städtebauliche Aufgabe von Stadt-
eingängen zu. Im Hinblick auf die Nutzungsstruktur sollen sie den Stadtkern mit Ver-
sorgungseinrichtungen und innenstadtnahem Wohnen ergänzen. Die vorhandenen
Nutzungen werden nachfolgend teilgebietsbezogen dargestellt:

Teilgebiet „Bahnhofstraße“

Der Straßenkörper der Bahnhofstraße wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme
„Ergänzungsbereich Innenstadt“ bereits neu gestaltet. Die Bahnhofstraße ist eine der
wichtigen Erschließungsachsen der Stadt Balingen und setzt das im Bereich der
Friedrichstraße begonnene Gestaltungskonzept des Stadtkerns nach Norden fort.
Über die Bahnhofstraße erfolgt die Anbindung des Stadtkerns an den Bahnhof. Die
angrenzenden Gebäude kennzeichnen sich überwiegend als Wohn- und Geschäfts-
häuser. Dabei besteht die gewerbliche Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen
und Gastronomie, welche vorwiegend in den Erdgeschossen zu finden ist.

Im westlichen Bereich des Teilgebiets besteht angrenzend an die Bahnlinie eine un-
geordnete Parkierungsfläche (Zwischennutzung). Auch der Bahnhofsvorplatz konnte
bisher aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht neu geordnet werden.

Südlich der ehemaligen Bahnhofsgaststätte führt ein denkmalgeschützter Fußgän-
gersteg über die Bahnlinie. Er stellt die Verbindung zu den westlich gelegenen Stadt-
gebieten her.

Teilgebiet „Vor dem Mühltor / Strasser-Areal“

Das Strasser-Areal, ein ehemaliges Gelände einer Schuhfabrik, stellt eine langjährige
Brachfläche innerhalb der Stadt Balingen dar. Die ehemaligen Betriebs- sowie Wohn-
gebäude wurden bereits abgebrochen. Östlich entlang der Eyach umfasst das Unter-
suchungsgebiet ungenutzte Grünflächen. Westlich der Eyach befindet sich das Quar-
tier „Vor dem Mühltor“ mit Wohn- und Geschäftshäusern.

Teilgebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“

Die Wilhelmstraße stellt die westliche Begrenzung des Stadtkerns dar und entlastet
als innenstadtnahe Straßentangente die Innenstadt vom Durchgangsverkehr. Das
Gebiet ist wichtiges Verbindungselement in Ost-West-Richtung zwischen Friedri-
chstraße und dem City Center. Vorwiegende Nutzungen sind Wohn- und Geschäfts-
häuser. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich die Stadtbücherei.
Geprägt wird das Gebiet von der angrenzenden evangelischen Stadtkirche.

Teilgebiet „Rappenturm / Schwefelbad“

Im Gebiet finden sich Wohn- und Geschäftshäuser, jedoch auch öffentliche Nutzungen (Stadtverwaltung, Jugendhaus). Im südlichen Bereich des Gebiets befindet sich eine große Freifläche, welche momentan als Parkplatz zwischengenutzt wird.

3.5.2 Potenzialflächen

Die Nutzungsmöglichkeit von Grundstücken hängt neben ihrem Zuschnitt, dem Vorhandensein der Erschließung auch von seiner Größe und dem nach Gebietstyp entsprechend BauNVO zulässigen Überbauung ab. Die Stadt Balingen verfügt für die weitere Innenentwicklung über Flächenpotenziale in der Innenstadt. Die größte dieser Flächen ist das Strasser-Areal mit rund 0,5 ha.

3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebiets vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 6: Nutzung der Gebäude

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
<i>Wohnhaus</i>	36	24,0 %
<i>Gewerblich genutzte Gebäude</i>	16	10,6 %
<i>Wohn- und Geschäftsgebäude</i>	40	26,7 %
<i>Garagen und Nebengebäude</i>	42	28,0 %
<i>Sonstiges (u.a. öffentlich)</i>	16	10,7 %
Gebäude insgesamt	150	100,0 %

(Quelle: ALKIS-Daten, WHS-Auswertung Juli 2014)

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist in den folgenden Lageplänen kartiert.

4. Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Stadtverwaltung wurden im Juli 2014 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet gehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen sehr guten Rücklauf an ausgefüllten Bögen. Von den Bewohnern und Eigentümern wurden insgesamt 90 von 278 (32,4 %) der Fragebogen zurückgegeben. Die daraus gewonnen Aussagen können daher als für das Untersuchungsgebiet insgesamt repräsentativ angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ sind neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben worden. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

4.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 Baugesetzbuch die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 90 Fragebögen) der Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 53,3 % der Befragten bejaht.

Als ein schwerwiegendes Störpotenzial wird der Verkehr (39,6 %) vor allem aber der Mangel an öffentlichen Stellplätzen mit 54,2 % genannt. Diese Mängel werden unter anderem durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßengebiete deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen und die Schaffung weiterer öffentlicher Stellplätze sein. Bei den unter Sonstiges gegebenen Erläuterungen wurde auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft, sowie im Besonderen auf Belästigungen durch Lärm und zu schnelles Fahren an der Wilhelmstraße hingewiesen.

Tabelle 7: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Straßenverkehr	19	39,6 %
Fehlende öffentliche Stellplätze	26	54,2 %
Mangelnde Anlieferungsmöglichkeiten	4	8,3 %
Fehlende Grünflächen	12	25,0 %
Unattraktive Straßen-, Freiraumgestaltung	12	25,0 %
Schlechte Bausubstanz	5	10,4 %
Negatives Image im Umfeld	16	33,3 %
Unattraktive Nachbarschaft	13	27,1 %
Sonstiges	7	14,6 %
Fragebögen mit Antwort zu dieser Frage	48	

(Quelle: WHS-Befragung, Juli 2014)

Die Unterbringung der eigenen Fahrzeuge findet überwiegend auf dem eigenen Grundstück (25 %) und im öffentlichen Straßenraum (13,3 %) statt, lediglich 12,2 % der Befragten stellen ihr Fahrzeug im eigens angemieteten Parkraum ab. Nach Einschätzung von 22,2 % der Befragten sind ausreichend Parkplätze vorhanden, während 27,8 % sich eine Ausweitung des Angebotes wünschen. Dem ruhenden Verkehr sollte daher besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Tabelle 8: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	43	87,8 %
Die Wohnung genügt nicht den Ansprüchen	2	4,1 %
Das Wohnumfeld genügt nicht den Ansprüchen	5	10,2 %
Sonstige Gründe	3	6,1 %
Fragebögen mit Antwort zu dieser Frage	49	

(Quelle: WHS-Befragung, Juli 2014)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen.

4.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Weitere Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Ein erster Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Vor 1976	34	47,9 %
1976 bis 1995	8	11,2 %
Nach 1995	15	21,2 %
Keine Angabe (Vermutlich ältere Gebäude)	14	19,7 %
Gesamt	71	100 %

(Quelle: WHS-Befragung, Juli 2014)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1976. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (EnEV 2014 §16 Abs. 2). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für vermietete Gebäude ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 18,3 % der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand seines Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher unterlassen wurden. Damit kann ein Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

4.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Ein weiterer Indikator für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes sind die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der Modernisierung der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z.B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 65 % bis 79 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese seit längerem zurückliegt und insofern ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als weiteres wichtiges Indiz für die Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in knapp der Hälfte der Fälle als gut eingeschätzt. Dreizehn Eigentümer schätzten den Zustand ihres Gebäudes hingegen sogar als schlecht (18,3 %) ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet, sodass die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel dringend notwendig wird.

4.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebietes für erforderlich gehalten wird (Basis: 71 Fragebögen), wird in 31 Fällen (43,7 %) mit „Ja“ beantwortet. 23,9 % der Betroffenen verneinen diese Frage. Die restlichen 32,4 % machten keine Angaben.

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchung verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis:

Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Ja	31	43,7 %
Bedingt	13	18,3 %
Nein	17	23,9 %
Keine Angaben	10	14,1 %
Gesamt	71	100,0 %

(Quelle: WHS-Befragung, Juli 2014)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 11: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Teilsanierung	8	20,0 %
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	11	27,5 %
Abbruch Gebäude und Neubau	22	55,0 %
Sonstiges	5	12,5 %
Gesamtmodernisierung	5	12,5 %
Bau von Garagen, Stellplätzen	4	10,0 %
Abbruch Gebäude ohne Neubau	1	2,5 %
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	1	2,5 %
Gesamt (Basis 71 Fragebögen)	57	

(Quelle: WHS-Befragung, Juli 2014)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Besonders auffällig ist hierbei die Absicht das bestehende Gebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Bei der Sanierung und möglichen Bezuschussung der Abbruchkosten ist in jedem Fall besonders darauf zu achten, dass der Gebäudeabbruch und die Gestaltung des geplanten Neubaus den Zielen der Sanierung entsprechen.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

5. Bestandsanalyse

5.1 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Das Untersuchungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ weist die typischen innerstädtischen Verkehrsmerkmale auf. Die Wilhelmstraße bildet zusammen mit der Landesstraße 365 eine Art Innenstadtumfahrung, welche den Stadtkern entlastet. Im Stadtkern selbst bilden die Friedrichstraße und die Bahnhofstraße sowie die Neue Straße die Hauptverkehrserschließung. Wobei die Friedrichstraße zwischen Dammstraße und Kameralamtstraße zur Fußgängerzone und Haupteinkaufsachse umgestaltet wurde und somit für den motorisierten Individualverkehr gesperrt ist. Der übrige Verkehr im Innenstadtbereich wird hauptsächlich durch Einbahnstraßen dominiert.

Ruhender Verkehr

Neben dem fließenden Verkehr auf den Haupt- und Nebenstraßen stellt der ruhende Verkehr einen wichtigen Aspekt der städtebaulichen Struktur dar. Im Stadtkern befinden sich private Parkierungsflächen (sofern vorhanden) meist in den Innenhöfen der jeweiligen Blockstrukturen. Allerdings fällt hierbei auf, dass es zu wenige Stellplätze für die Einwohner gibt. Im gesamten Innenstadtbereich werden daher die Seitenstreifen der Straßenräume zur Parkierung in hohem Maße genutzt. Einzelne Brachflächen mit temporärer Parkierungsnutzung gehören ebenso ins Stadtbild, z.B. im Bereich „Vor dem Mühltor“, „Schwefelbad“ und „Bahnhofstraße“. An die Untersuchungsgebiete angrenzend befinden sich außerdem öffentliche Parkhäuser wie das Parkhaus Real-City, Wilhelmstraße, Expert-Technikmarkt gegenüber dem Bahnhof sowie das Parkhaus Arbeitsamt / Stadthalle und das Parkhaus Jugendhaus. Diese kostenfreien Parkhäuser werden in großem Maße genutzt.



Abbildung 2: Ungeordnete Parkierungsfläche am Bahnhof; Quelle WHS



Abbildung 3: Schotterparkplatz „Vor dem Mühltor“; Quelle WHS

Situation für Fußgänger / Fußwege

Der Ausbau, sowie die Gestaltung der Fußwege stellt in einigen Bereichen einen weiteren Mangel dar. Zum Teil äußert sich dieser durch die ungenügende Sicherheit bei der Querung von Erschließungsstraßen, als auch durch ein hohes Maß an Konfliktpotenzial auf sogenannten „Shared Space“ Flächen (auf welchen sowohl der motorisierte Individualverkehr, als auch Fußgänger verkehren). Auch die Verknüpfung der fußläufigen Verbindungen bedarf einer Verbesserung, um das Stadtbild und die Funktionalität der Balingener Innenstadt weiter zu stärken.

Teilgebiet „Bahnhofstraße“

Der Steg über die Bahngleise hin zur Albrechtstraße ist nicht barrierefrei zugänglich und weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf.



Abbildung 4: Steg; Quelle WHS

Teilgebiet „Vor dem Mühltor/Strasser-Areal“

Die Promenade entlang der Eyach im Bereich vor dem Mühltor weist Gestaltungsdefizite auf. Ferner ist dieser Weg, aufgrund der Treppenanlage am nördlichen Ende nicht barrierefrei zugänglich. Auch im Quartier selbst weist die Verbindung im Inneren erhebliche funktionale, wie auch gestalterische Defizite auf.



Abbildung 5: Weg entlang der Eyach „Vor dem Mühltor“, Quelle WHS

Teilgebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“

An der vielbefahrenen Wilhelmstraße mit der Abzweigung in die Adlerstraße entsteht eine gefährliche Fußgängerquerung in diesem Teilbereich.

Teilgebiet „Rappenturm / Schwefelbad“

Die Fußwege hin zum Viehmarktplatz weisen derzeit hohes Ausbau- und Gestaltungspotenzial auf.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Innenstadt ist durch das regionale Schiennetz und zahlreiche Buslinien mit verschiedenen Bushaltestellen gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Der Bahnhof Balingen bildet hierbei den zentralen Ort, sowohl für das Schiennetz, als auch in der Funktion des Zentralen Omnibusbahnhofs.



Abbildung 6: Bushaltestelle „City-Center“; Quelle WHS

5.2 Städtebauliche Mängel und Konflikte

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen, werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

5.2.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Teilgebiet „Bahnhofstraße“

Durch die starke Verdichtung im Bereich zwischen der Straße „Am Lindle“ und der Bahnhofstraße werden die Wohnverhältnisse stark beeinträchtigt. Des Weiteren ist der schlechte Zustand der Nebengebäude besonders auffällig.



Abbildung 7: Starke Verdichtung im Innenhof, Bahnhofstraße; Quelle WHS

Die Brachfläche der ehemaligen Gleisanlage ist durch die ungeordnete Parksituation unattraktiv in Gestaltung und Funktion.

Das Erscheinungsbild der Bahnhofsgaststätte, sowie deren Nutzungsaufgabe stören das Stadtbild und mindern zudem die ohnehin geringe Aufenthaltsqualität am Bahnhofsvorplatz.



Abbildung 8: Leerstehende Bahnhofsgaststätte; Quelle WHS

Teilgebiet „Vor dem Mühltor / Strasser-Areal“

Das Gestaltungskonzept für den Bereich „Vor dem Mühltor“ wird durch den Gewerbebetrieb und die zugehörige, untergenutzte Fläche durchbrochen und stellt auch aufgrund fehlender Raumkanten ein Defizit in der Siedlungsstruktur dar. Ebenso hat die ungeordnete Hoffläche „Beim Mühltor“ einen negativen Einfluss auf die Stadtstruktur.



Abbildung 9: Gewerbebeelerstand auf der Potenzialfläche „Vor dem Mühltor“; Quelle WHS



Abbildung 10: Ungeordnete Hofsituation „Beim Mühltor“; Quelle WHS

Die gesamte Fläche des Strasser-Areals wurde bereits im vorangegangenen Sanierungsgebiet freigelegt und soll nun neu geordnet und gestaltet werden.

Teilgebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“

In dem Teilbereich zwischen Stadtkirche und dem City-Center birgt die mangelnde Ausbildung von Raumkanten, als auch die überwiegend schlechte Bausubstanz einen erheblichen Gestaltungsmangel. Zudem befindet sich die Stadtbücherei in einem sehr schlechten substanziellen als auch energetischen Zustand.



Abbildung 11: Stadtbücherei

Besonders im Quartier der Adler-/Wilhelmstraße wird die bauliche Entwicklung erheblich beeinträchtigt. Dies geschieht vor allem aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse, dem hohen Anteil der schlechten Bausubstanz sowie dem unattraktiven Garagenhof.



Abbildung 12: Quartier Adler-/ Wilhelmstraße, Quelle WHS

Teilgebiet „Rappenturm / Schwefelbad“

Das von der Steinach durchquerte Quartier ist in seiner Siedlungsstruktur durch die ungeordnet wirkende Bebauung und den Kontrast zur angrenzenden, geschlossenen Blockstruktur wenig greifbar. Im Inneren des Quartiers fehlt es an Gestaltung der Uferbereiche und Zugänglichkeit zum Wasser. Der südliche Teil des Gebietes mit der untergenutzten Potenzialfläche, welcher derzeit als unansehnliche Parkierungsfläche zwischengenutzt wird und der angrenzenden, konfliktbehafteten Nutzung durch das Jugendhaus, wertet das Stadtbild innerhalb des Teilgebietes ab.

5.2.2 Defizite an Gebäuden

Auffallend ist die Anzahl der Gebäude mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Die mittels Ortsbegehung erhobenen, äußeren Gebäudezustände können aus dem Kapitel 3.4 Bausubstanz entnommen werden.

5.2.3 Gebäudeleerstand

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile verliert die Bausub-

stanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Dies führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuer Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.



Abbildung 13: Gebäudeleerstand Bahnhofsgaststätte, Quelle WHS



Abbildung 14: Gebäudeleerstand Bahnhofstraße 15, Quelle WHS



Abbildung 15: Gebäudeleerstand Adlerstraße 11, Quelle WHS



Abbildung 16: Gebäudeleerstand Friedrichstraße 74, Quelle WHS



Abbildung 17: Gebäudeleerstand Schwanenstraße 7 und 9, Quelle WHS

5.2.4 Mögliche Nutzungskonflikte

Teilgebiet „Bahnhofstraße“

Nutzungskonflikte ergeben sich in diesem Bereich am Bahnhofsvorplatz. Dieser ist unzureichend gestaltet, wertet somit das Wohn- und Geschäftsumfeld ab und wird sowohl von Fußgängern als auch vom motorisierten Individualverkehr genutzt. Eine ähnliche Situation herrscht im Bereich der brachliegenden Gleisanlage vor, auf welcher „wilder ruhender Verkehr“ stattfindet. Weiterhin bestehen Konflikte zwischen den Nutzungen der Parksituation auf der Brachfläche in Verbindung mit der verdichteten, rückwärtigen Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße.

Teilgebiet „Vor dem Mühltor / Strasser-Areal“

Im Quartier „Vor dem Mühltor“ entstehen Nutzungskonflikte durch die brachliegende Fläche am Gewerbebetrieb und der umgebenden Wohnbebauung. Die Hofflächen und Garagenbauten entsprechen weder heutigen Standards, noch fügen sie sich in das Gestaltungskonzept ein.

Teilgebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“

Durch die bereits in Kap. 5.2.1 erwähnte schwierige verkehrliche Situation entstehen in diesem Teilbereich hohe Lärm- und Geruchsemissionen. Des Weiteren steht die Adlerstraße in direktem Nutzungskonflikt mit der Platzgestaltung hinter der Stadtkirche.

Teilgebiet „Rappenturm / Schwefelbad“

Die schwerwiegendsten Nutzungskonflikte in diesem Bereich befindet sich an der südlichen Brachfläche in Verbindung mit dem Jugendhaus. Hier entstehen Angsträu-

me, als auch Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen und schaden so langfristig dem sozialen Wohnumfeld .

5.2.5 Defizite im öffentlichen Raum

Wie in den vorangegangenen Punkten bereits dargestellt, herrschen in allen vier Teilgebieten des Gesamtuntersuchungsgebietes Mängel und Missstände in der Straßen- und Platzgestaltung vor. Besonders auffällig ist hierbei die gehäuft fehlende Anbindung an das Gewässer als auch fehlende und unstrukturierte Verbindungen vor allem im Bereich der Fußwegeverknüpfung. Abgesehen von den Gestaltungsdefiziten sowie der funktionellen Problematik, ist vermehrt ein Sicherheitsrisiko für Fußgänger festzustellen. Dies ist insbesondere im Teilgebiet „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“ zu erwarten. Weitere Defizite im öffentlichen Raum sind die fehlende Barrierefreiheit im Bereich „Bahnhofstraße“ am Steg sowie die Parkierungssituation mit dem „wildem Parken“ auf der Brachfläche des ehemaligen Holzverladeplatzes. Die mangelnde Platzgestaltung am Bahnhofvorplatz, dem Hinteren Kirchplatz, Viehmarktplatz und im Bereich der historischen Stadtmauer, stellen einen weiteren gravierenden Mangel in der Wahrnehmung und Funktionalität des öffentlichen Raums dar.

In Balingen ist der Bezug zum Wasser eine wichtige Komponente im Stadtbild. Allerdings ist die Erlebbarkeit der Wasserläufe als auch deren Ausgestaltung am Uferbereich derzeit überwiegend als mangelhaft einzustufen.

6. Neuordnungskonzept

6.1 Neuordnungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Balingen unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das Neuordnungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Balingen durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Geschäftsumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Das Neuordnungskonzept basiert auf der Auswertung der Bestandsaufnahme und nennt Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände. Das Konzept dient als Leitlinie und bedarf der regelmäßigen Fortschreibung. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind zahlreiche städtebauliche Missstände und Mängel vorzufinden, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung zwingend zu beseitigen sind. Alle vier Teilbereiche verfügen jeweils über große Entwicklungs- und Potenzialflächen, welche derzeit nicht genutzt werden. Außerdem sind erhebliche Missstände diverser Verkehrswege und Platzgestaltungen vorzufinden. Daraus lassen sich folgende Maßnahmen ableiten:

Neuordnung innerstädtischer Brachflächen

- Neuordnung des Strasser-Areals

Schaffung von Wohn- und Gewerbenutzungen (großflächiger Einzelhandel), sowie der gleichzeitigen ökologischen Aufwertung des Eyachufers, Herstellung von Fußwegeverbindungen

- Neuordnung des Bahnareals

Überprüfen von Entwicklungsmöglichkeiten anhand eines städtebaulichen Ideen und Realisierungswettbewerbs für den nördlichen Stadteingang, den Bahnhofsvorplatz und den ehemaligen Holzverladeplatz,

Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze, ggf. Abbruch der leerstehenden Bahnhofsgaststätte, barrierefreie Zugänglichkeit und Modernisierung des Stegs,

- Neuordnung des Quartiers „Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz“

Ordnung und Aufwertung des Garagenhofs / Blockinnenbereichs, Schließung der Raumkante entlang der Wilhelmstraße mit Grundstücksfreilegung und Neubebauung,

- Neuordnung gemäß dem städtebaulichen Wettbewerb „Vor dem Mühltor“,

- Neuordnung der Potenzialfläche „Rappenturm / Schwefelbad“
Gebäudeabbruch, Ausgestaltung der Wegeverbindungen entlang der Steinach,

Neugestaltung des öffentlichen Raums

- Herstellen der Wegeverbindung entlang der Eyach und Steinach,
- Neugestaltung des Kreuzungsbereichs an der Wilhelmstraße,
- Gestaltung der Straßen und Wege,
- Schaffung neuer Wegeverbindungen der fußläufigen Vernetzung,
- Energetische Sanierung und Modernisierung,
- Platzgestaltung des „Hinteren Kirchplatzes“

Erhaltende Erneuerung

In allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets sollte durch Verbesserung des Bestandes und gezielte städtebauliche Ergänzungen, ggf. nach vorherigem Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäudesubstanz und Entkernungsmaßnahmen, in Verbindung mit der Ansiedlung von Geschäften, Dienstleistungsunternehmen und Wohnnutzung zur Schaffung eines attraktiven und funktionsfähigen „Ergänzungsbereiches“ für den bereits städtebaulich erneuerten Stadtkern beigetragen werden.

Die übergeordneten Maßnahmen beziehen sich also auf die Aktivierung der Potenzialflächen und die Gestaltung des öffentlichen Raums. Zur Aufwertung des Stadtbildes und um ein homogenes Gesamtbild zu erhalten, ist es notwendig ebenso wie die öffentlichen Gebäude und Räume auch private Gebäude zu erneuern.

6.2 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- Gemeinsames Ziel aller vorgeschlagenen Maßnahmen ist die funktionale und städtebauliche Stärkung und Aufwertung der Randbereiche des Stadtkerns,
- Die vorhandene Mischung von Wohnen und Geschäftsnutzung soll erhalten bleiben und gestärkt werden,
- Durch die Aktivierung von Brachflächen und Schließung von Baulücken soll eine Grund und Boden sparende und schonende Verdichtung im Bestand erreicht werden,
- Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet soll der Bedeutung als „Stadteingang“ sowie der funktionalen und städtebaulichen Zugehörigkeit zur Innenstadt entsprechend neu gestaltet und aufgewertet werden,

- Vorhandene Substanz- und Funktionsmängel sollen beseitigt werden, um die Stadt in Erscheinungsbild und Funktionalität nachhaltig zu stärken,
- Die Grünbereiche und Freiflächen sollen gemäß ihrer Funktion im städtebaulichen Kontext gestaltet und entwickelt werden,
- Neue Wegeverbindungen sollen geschaffen und bestehende Wege weiter ausgestaltet und vernetzt werden,
- Örtliche Gewerbe- bzw. Einzelhandelsstrukturen sollen weiter erhalten, gestärkt und ausgebaut werden,
- Die historische Bausubstanz soll durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten erhalten und verbessert werden,
- Durch Umgestaltungsmaßnahmen soll das Wohn- und Arbeitsumfeld verbessert und aufgewertet werden,
- Durch energetische Gebäudesanierung / Verbesserung des Wärmeschutzes sollen Klimaschutzenergieeinsparungen, sowie eine CO₂-Reduzierung erreicht werden,
- Die Funktion der Stadt soll durch Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (z.B. auch Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum) weiterhin und zukunftsfähig gestärkt und ausgebaut werden.

7. Maßnahmenprogramm

7.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

7.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine punktuelle Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Hierzu können auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich werden.

Die geplante Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfordert teilweise den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

7.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Zur Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch zur Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, können Umzüge von Bewohnern erforderlich werden.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

7.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung, entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich.

7.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden.

7.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

7.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar können Gebäude mit schlechtem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Stadtbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

7.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen werden auf Grund der Neuordnung mehrere Neubauten entstehen. Die geplante Auslagerung der gewerblichen/landwirtschaftlichen Betriebe bietet Flächen für neue Gebäude und attraktiven Wohnraum im Gebiet.

8. Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 20.06.2014 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben. Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 31 von 39 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	keine Bedenken	Stellungnahmen Anregungen
1	Arbeitsamt Balingen			
2	Deutsche Bahn AG., DB Immobilien Region Südwest, FRI-SWL(A)	03.07. + 14.07.2014	X	Gegen die Vorbereitenden Untersuchungen bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwendungen. Im zu untersuchenden Bereich befindet sich zwar eine Teilfläche des Bahngrundstückes mit der Flurstück-Nr. 3385, es sind jedoch keine Planungen bzw. Sanierungsmaßnahmen darauf vorgesehen. Wir bitten Sie, die Grenze des Untersuchungsgebietes auf die Bahngrenze zurückzunehmen.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest	02.07.2014		Keine Baumaßnahmen vorgesehen. Pläne siehe Anhang
4	Handelsverband Baden-Württemberg e.V.	01.07.2014	X	
5	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart	26.06.2014	X	Hinweise siehe Anhang
6	Finanzamt Balingen			
7	Handwerkskammer Reutlingen	23.07.2014		Es bestehen keine Bedenken. Es wird erwartet, dass die Belange und Wünsche der im Sanierungsgebiet ansässigen Handwerksbetriebe bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigt werden.
8	Industrie- und Handelskammer Reutlingen			

9	Kabel BW GmbH	30.06.2014		Siehe Stellungnahme im Anhang
10	Landratsamt Zollernalbkreis, Baurechtsamt			Stellungnahme erfolgt gesammelt über Landratsamt Zollernalbkreis siehe Anhang
11	Landratsamt Zollernalbkreis, Abfallwirtschaftsamt	21.07.2014		Siehe Stellungnahme im Anhang
12	Landratsamt Zollernalbkreis, Amt für Vermessung und Flurneuerung			Siehe Anhang
13	Landratsamt Zollernalbkreis, Immissionsschutz / Gewerbeaufsicht			Siehe Anhang
14	Landratsamt Zollernalbkreis, Gesundheitsamt	04.07.2014		Siehe Anhang
15	Landratsamt Zollernalbkreis, Kreisbrandmeister			Siehe Anhang
16	Landratsamt Zollernalbkreis, Straßenbauamt	07.07.2014	X	
17	Landratsamt Zollernalbkreis, Untere Natur- und Denkmalschutzbehörde			Siehe Anhang
18	Landratsamt Zollernalbkreis, Veterinärwesen u. Verbraucherschutz			Siehe Anhang
19	Landratsamt Zollernalbkreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz			Siehe Anhang
20	Landratsamt Zollernalbkreis, Liegenschaften			Siehe Anhang
21	Polizeipräsidium, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr	22.07.2014		Zu Teilgebieten des „Ergänzungsbereiches Innenstadt II“ wurde bereits gegenüber der Stadt Balingen Stellung genommen. Zu der vorgesehenen Umgestaltung „Wilhelmstraße/Hinterer Kirchplatz“ wurden umfassende Änderungsvorschläge gemacht und diese in einem Abstimmungsgespräch mit dem Stadtplanungsamt erläutert. Auch bei sonstigen beabsichtigten Veränderungen im Straßenraum wird um eine rechtzeitige Beteiligung des Polizeipräsidiums Tuttlingen gebeten.

22	Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Raumordnung			
23	Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Bau- und Denkmalschutzrecht	25.07.2014		Siehe Stellungnahme im Anhang
24	Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege			
25	Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45, Straßenbetrieb u. Verkehrstechnik			
26	Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Umwelt-Landesbetrieb Gewässer	07.07.2014		Wir möchten Sie auf die Bestimmungen des § 38 und § 41 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie auf den § 29 Wassergesetz (WG) für Baden-Württ. hinweisen. Gleichzeitig haben wir Bedenken, dass der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m ab der Böschungsoberkante für die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere bei extremen Hochwasserereignissen am rechten Ufer zwischen den beiden Brücken im Teilgebiet „Vor dem Mühltor/Strasser-Areal“ nicht ausreicht. In Verbindung mit der Erhaltung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktion der Eyach, sollte die Stadt Balingen in diesem Bereich durch Rechtsverordnung einen breiteren Gewässerrandstreifen festsetzen.
27	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	14.07.2014		Siehe Stellungnahme im Anhang
28	Regionalverband Neckar-Alb	08.07.2014		Siehe Stellungnahme im Anhang
29	Stadt Balingen, Amt für öffentl. Ordnung, Verkehrsbehörde			
30	Stadt Balingen, Amt für öffentliche Ordnung, Ordnungsamt			
31	Stadt Balingen, Amt für Stadtplanung und Bau-service			
32	Stadt Balingen, Amt für Familie, Bildung u. Verei-			

	ne			
33	Stadt Balingen, Stadtarchiv	24.07.2014		Besondere Rücksichtnahme auf archäologische Kulturdenkmale, Baudenkmale und sonstige historische Bausubstanz. Besonders zu erwähnende Objekte siehe Denkmalschutzliste im Anhang.
34	Stadt Balingen, Stadtkämmerei, Liegenschaften, Abt. Abgabewesen	30.06.2014	X	
35	Stadt Balingen, Stadtkämmerei, Liegenschaft, Liegenschaftswesen			
36	Stadt Balingen, Tiefbauamt			
37	Stadtwerke Balingen, Energie-, Wasser-, Gasversorgung	22.07.2014		Werden in den einzelnen Teilgebieten Tiefbauarbeiten durchgeführt, ist seitens der Stadtwerke Balingen das Verlegen von Leerrohren für Datennetze vorgesehen. Ebenso ist eine Neuplanung der Versorgungsleitungen im Bereich des Teilgebietes „Bahnhofstraße“ beabsichtigt. Erneuerung der Wasserleitung: Anbindung Fall-Leitung HB Heuberg in Richtung „Am Lindle“ und „Bahnhofstraße“.
38	Vermögen und Bau Baden- Württemberg, Amt Tübingen	27.06.2014	X	
39	Zweckverband Abwasserreinigung Balingen	09.07.2014		Im Teilgebiet „Vor dem Mühltor/-Strasser-Areal“ liegt das Regenüberlaufbecken (RÜB) „Oelbergstraße“. Wir bitten daher um Information über evtl. unterirdische Baumaßnahmen oder ähnliches in diesem Bereich. Außerdem verläuft entlang der Eyach die Verbands-sammlerleitung.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird voraussichtlich die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe, insbesondere der landwirtschaftlichen Anwesen werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

9. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

9.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem Neuordnungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd.8,5 ha auf. Eine umfangreiche Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind. Jedoch wurde bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und in Abstimmung mit der Stadt festgestellt, dass eine geringfügige Verkleinerung der Gebietes im Bereich „Rappenturm / Schwefelbad“ am Viehmarktplatz (Inselstraße) vorgenommen werden sollte. Diese öffentliche Verkehrsfläche wurde bereits in der vorhergehenden Sanierungsmaßnahme erneuert.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Förderrahmen von 2 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt,

die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens anzustellen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z.B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, da die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) bereits erfolgt ist. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist nahezu deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Aufgrund bereits durchgeführter Maßnahmen wird im Teilbereich „Rappenturm / Schwefelbad“ die Abgrenzung für das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um die Teilfläche der Inselstraße verringert.

Des Weiteren wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auch die Verflechtungen mit den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereichen in Augenschein genommen. Dabei bestätigte sich der nachfolgende Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets.

9.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 01.01.2014.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2024 festgelegt werden.

Kann die Sanierung – wider erwarten - nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

9.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Stadt gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Hat sich die Stadt für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Stadt in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Stadt kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Stadt auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Stadt die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Neuordnung des ehemaligen Holzverladeplatzes / Bahngeländes einschließlich ehemaliger Bahnhofsgaststätte,
- Neuordnung des freigelegten „Strasserareals“,

- Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Bahnhofstraße, im Umfeld des Quartiers „Vor dem Mühltor“, im „Bereich Rappenturm / Schwefelbad“ sowie im Bereich des „Hinteren Kirchplatzes“ und der Dammstraße,
- Neuordnung der Blockrandbebauung im Bereich Wilhelm- / Adlerstraße,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasster Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

In Bezug auf die geplante Sanierung „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ lässt sich zur Abwägung des Verfahrens folgendes festhalten:

- Die Stadt Balingen ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Grundbesitz der zu entwickelnden Flächen. Der Grunderwerb weiterer im Privateigentum befindlicher Flächen zur Realisierung der Sanierungsziele ist zum jetzigen Zeitpunkt eher marginal anzusehen. Insbesondere das zur Erreichung der Sanierungszielsetzungen notwendige Schlüsselgrundstück des Strasserareals befindet sich im Eigentum der Stadt.
- Eine grundlegende Änderung des Planungsrechts im Zuge des Sanierungsverfahrens, die eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke mit sich bringen würde, ist nicht notwendig.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen der erhaltenden Erneuerung des „Ergänzungsbereichs Innenstadt II“ – Modernisierungen, Umnutzungen, Aktivierung von Leerständen, ggf. Abbruch, Gestaltung öffentlicher Räume – ausschließlich auf dem Verhandlungswege erreicht werden können und sollen. Nur im Einzelfall, sofern Veräußerungsbereitschaft besteht, soll die Stadt hier liegenschaftlich durch entsprechenden Zwischenerwerb aktiv Einfluss nehmen. Dadurch ist auch die Preiskontrolle nicht notwendig.

Es ist somit festzuhalten, dass die Stadt neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grunde wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB: Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im Neuordnungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindende städtebauliche Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154

BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt/Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z.B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zuviel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

9.4 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Balingen, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum Neuordnungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z.B. Sanierungsbroschüre, u.a.).

Entwurf der Sanierungssatzung

SATZUNG

der Stadt Balingen über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Balingen in seiner Sitzung am 30.09.2014 folgende Satzung:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 8,55 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ergänzungsbereich Innenstadt II“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Abgrenzung“ im Maßstab 1:4.000 vom Juli 2014 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Durchführung der Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird nicht ausgeschlossen. (Vereinfachtes Sanierungsverfahren mit Genehmigungspflichten)

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bekanntmachungshinweise:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften des § 144 BauGB hinzuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

10. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbe- bzw. landwirtschaftlichen Betrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und Neuordnungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen gegenübergestellt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen berechnet. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal EUR 150,-/m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Balingen wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 4.400.000,00 €

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Balingen neben dem 40%-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 2.000.000,00 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	5,0	5,0
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		295,0
<u>Teilbereich Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz</u> Gestaltung Umfeld Stadtkirche	30,0	
<u>Teilbereich Rappenturm / Schwefelbad</u> Neuordnungskonzept Bereich Jugendhaus / Insel Planung Gestaltung Viehmarktplatz	30,0 45,0	

12. Anhang Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange