



## Band 3 - Handlungsprogramm Kernstadt

# Impressum

## **Auftraggeberin**

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

vertreten durch

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

## **Bearbeitung**

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

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

## **Grafik | Satz**

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

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

## **Pläne | Abbildungen**

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

# Inhalt Band 3

## **Räumliches Konzept und Maßnahmenkatalog .....4**

|          |                                                   |    |
|----------|---------------------------------------------------|----|
| <b>1</b> | Stadteingang Nord.....                            | 7  |
| <b>2</b> | Landschaftsachse.....                             | 13 |
| <b>3</b> | Gewerbeentwicklung Hindenburgstraße.....          | 17 |
| <b>4</b> | Stadtquartier am Etzelbach .....                  | 21 |
| <b>5</b> | Wohnen an der Eyach .....                         | 25 |
| <b>6</b> | Stadteingang Süd.....                             | 29 |
| <b>7</b> | Entwicklungsbereich Wilhelmstrasse .....          | 33 |
| <b>8</b> | Perspektive Stadtquartier Robert-Wahl-Straße..... | 37 |
| <b>9</b> | Anbindung Naturraum/Naherholung .....             | 41 |

## **Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Dialog 3) .....42**

## **Instrumentarien zur Umsetzung .....44**

## **Ausblick.....52**

# Räumliches Konzept und Maßnahmenkatalog

Das Handlungsprogramm des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Balingen 2035“ bildet einen Orientierungsrahmen für die anstehenden Entwicklungen in der Kernstadt. Es enthält eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen, die im Rahmen von vorliegenden Planungs- und Konzeptstudien entwickelt wurden, sowie zahlreichen Maßnahmen, die sich aus dem ISEK-Prozess mit seinen drei Bearbeitungsphasen und den daran angegliederten Dialogphasen ableiten lassen.

Das Handlungsprogramm führt die Einzelmaßnahmen innerhalb der, im Leitbild der Phase 2 definierten, neun stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkte in der Kernstadt zusammen und zeigt räumliche Zusammenhänge auf. Es erhebt dabei aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr ist die tabellarische Zusammenstellung (Maßnahmenkatalog) und räumliche Verortung (Räumliches Konzept) als dynamischer und fortschreibungsfähiger Handlungsrahmen zu verstehen, der flexibel auf sich ändernde Parameter reagieren oder Projektkonkretisierungen über Wettbewerbe, Konzeptvergaben oder weiterführende Entwurfsplanungen integrieren kann. Das Handlungsprogramm priorisiert Projekte und Maßnahmen und hilft so der Verwaltung, personelle und finanzielle Ressourcen zur Erarbeitung und Umsetzung der Maßnahmen in den nächsten Jahren gezielt verteilen und steuern zu können.

Die sich aus den Zielen und Leitlinien ableitenden Zukunftsprojekte, welche in Band 2 „Zukunftsbild“ aufgeführt werden, sind mit hoher Priorität umzusetzen

(Priorität 1). Sie nehmen durch ihren strategischen Ansatz einen hohen Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtstadt und Kernstadt bzw. geben durch ihre Wirkungskraft einen wichtigen Impuls auf Quartiersebene. Die Zukunftsprojekte bündeln eine Vielzahl an handlungsübergreifenden Maßnahmen aus den Bereichen Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Kunst&Kultur sowie Stadtbild. In den weiteren Abbildungen und Zusammenstellungen werden sie unter ihrer Hauptzielkomponente aufgeführt.

Alle weiteren Projekte, Konzepte und Maßnahmen sind den acht übergeordneten gesamtstädtischen Zielen eindeutig zugeordnet. Die Zuweisung zu den sektoralen Handlungsfeldern und den damit verbundenen Zielen soll einen Überblick geben, auf welcher Ebene die räumlichen Maßnahmen wirken und welche sektoralen Belange berührt werden. Aussagen zum aktuellen Planungsstand (in Umsetzung, Planung, Prüfung/aus ISEK-Prozess) und zur geplanten Umsetzung mit Angabe der Priorisierung (1 – hoch/2 – mittel/3 – niedrig) und, falls möglich, der geplante Zeithorizont (kurz-, mittel- oder langfristig) zeigen auf, wann sich die gewünschte Entwicklung einstellen wird. Darüber hinaus werden Aussagen über Akteure und Verantwortlichkeiten (öffentlich/privat) getroffen.

Auf den folgenden Seiten werden die neun Entwicklungsschwerpunkte beschrieben und die Maßnahmen zusammengefasst, die maßgeblich zu ihrer städtebaulichen Entwicklung beitragen. Ergänzend dazu erfolgt eine Darstellung im räumlichen Konzept.

## Räumliches Konzept Balingen 2035 - Schwerpunkträume und Zukunftsprojekte

- |                                                                                        |                                                        |                                                                                        |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  01 | Mobilitätskonzept Gesamtstadt – Kernstadt – Stadtteile |  08 | Wohnen an der Kulturachse                                                          |
|  02 | Gestaltungssatzung Innenstadt                          |  09 | Kulturachse                                                                        |
|  03 | Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof                          |  10 | Studie zur Nachverdichtung von Wohnstandorten am Beispiel Im Roßnägle/Keplerstraße |
|  04 | Ärztzentrum                                            |  11 | Projekt „Im Strasser“                                                              |
|  05 | Einzelhandelsstandort Bahnhofstraße                    |  12 | Wilhelmsgärten am Insel-Areal                                                      |
|  06 | Landschaftsrouten Kernstadt – Stadtteile               |  13 | Einzelhandelsstandort City-Center                                                  |
|  07 | Innovationsstandort Hindenburgstraße                   |  14 | Stadtraum Brücke Paulinenstraße                                                    |





Gewerbeentwicklung Hindenburgstraße

Landschaftsachse

Stadtteilingang Nord

Perspektive Stadtquartier Robert-Wahl-Straße

Stadtquartier am Etzelbach

Entwicklungsbereich Wilhelmstraße

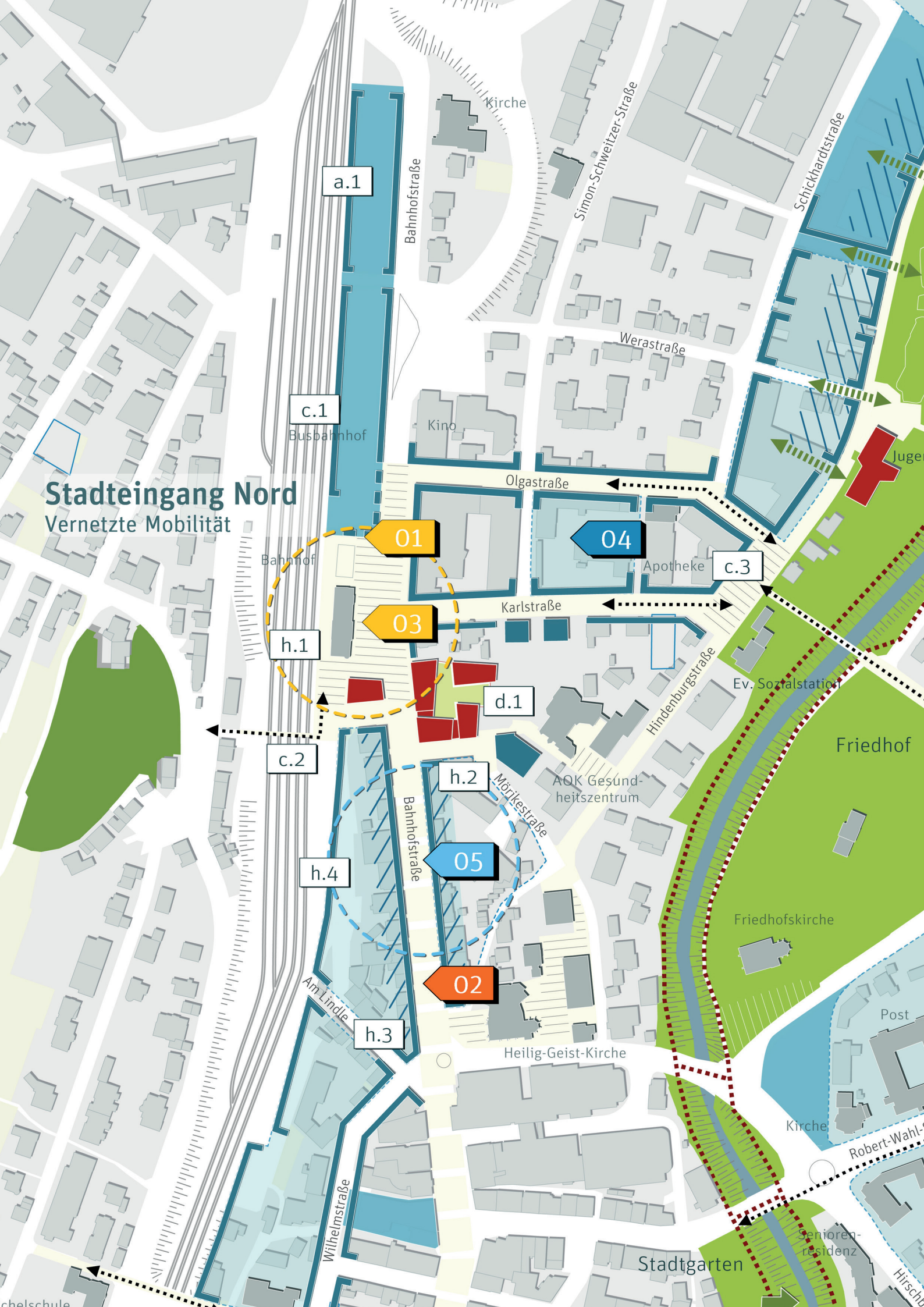
Wohnen an der Eyach

Stadtteilingang Süd



# Stadteingang Nord

Vernetzte Mobilität



**Entwicklungsmotiv:** Vernetzte Mobilität – Ankommen und Verteilen

**Beschreibung:** Durch die Festlegung des Sanierungsgebiets „Bahnhofsareal“ wurde die Grundlage geschaffen, den Stadteingang Nord nachhaltig aufzuwerten. Zur Sicherung von baulichen und gestalterischen Qualitäten im Sanierungsgebiet, aber auch in der Innenstadt und im historischen Stadtkern, soll eine **Gestaltungssatzung Innenstadt [02]** zukünftig gezielte Vorgaben für ein harmonisches Einfügen von Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen in das Stadtbild treffen.

Für den Bahnhofsvorplatz liegt mit dem Ergebnis des Wettbewerbs ein prämiertes Gestaltungskonzept vor. Neben der gestalterischen Aufwertung soll der Bahnhof zum wichtigen **Mobilitätsknotenpunkt [03]** ausgebaut werden. Ein attraktives Angebot an vernetzten Mobilitätsanwendungen soll dazu beitragen, die umweltfreundliche Mobilität in Balingen zu stärken. Im Fokus stehen die Verbesserung der verkehrstechnischen Anforderungen und bahnhofsbezogenen Infra-

strukturen unter Berücksichtigung innovativer Mobilitätsangebote, sowie die funktionale Neuordnung von Parkierungsflächen. Der Ausbau des Mobilitätsknotenpunkts bildet gleichermaßen den Ausgangspunkt zur Erarbeitung eines ganzheitlichen **Mobilitätskonzepts Gesamtstadt – Kernstadt – Stadtteile [01]**, das die Bestandteile einer vernetzten Mobilität betrachten, für Balingen abwägen und räumlich verorten soll. Auch der im Umfeld angrenzende Busbahnhof bedarf einer Modernisierung. Aus einer Optimierung der heutigen Flächenabgrenzung könnte sich die Chance ergeben, weitere innenstadtnahe Standorte für moderne Dienstleistungen bereitzustellen. Zusammen mit den neuen Angeboten im Württemberger Hof und einer Aufwertung des **Einzelhandelsstandorts Bahnhofstraße [05]** kann es gelingen, den Stadteingang Nord zu einem lebendigen Ort werden zu lassen. In diesem Zusammenhang ist eine Umstrukturierung von Flächen im Bereich Karl-/Olgastraße zu prüfen. Als ergänzender Baustein des Gesundheitsstandorts Mörikestraße und in direkter Lage zum Mobilitätsknotenpunkt, fände sich hier ein geeigneter Standort für die Entwicklung eines modernen **Ärztzentrums [04]**.

#### Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):



#### Räumliches Konzept Balingen 2035 mit Handlungskonzept (Auszug):



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

| Mobilitätskonzept Gesamtstadt – Kernstadt – Stadtteile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                          |                           |            |     | 01 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------|------------|-----|----|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Vernetzte Mobilität: Erarbeitung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzepts; im Fokus liegt die Zusammenführung der unterschiedlichen Mobilitätsangebote für Fußgänger, Radfahrer, Individualverkehr und öffentlicher Nahverkehr</li><li>- ÖPNV: Verbesserung der Linienführung und Erhöhung der Taktung</li><li>- Stellplätze: Integration und Fortschreibung des Parkraumkonzepts, inbs. Minimierung der Verdrängungsverkehre Innenstadt – Kernstadt in den Wohnquartieren</li><li>- Zukunft: Integration neuer Mobilitätskonzepte und innovativer Mobilitätsangebote im Stadtraum</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                  | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Planungsamt/pp als)     | Priorität 1 (kurzfristig) | öffentlich | 1.1 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                           |            | 1.2 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                           |            | 1.3 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                           |            | 1.4 |    |
| Gestaltungssatzung Innenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                          |                           |            |     | 02 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Erarbeitung von Gestaltungsleitlinien und Gestaltungssatzungen für die bauliche und gestalterische Entwicklung der Innenstadt bzw. des historischen Stadtkerns</li><li>- Sicherung des charakteristischen Erscheinungsbilds aus Parzellierung, Kleinteiligkeit und Fassaden-/Dachgestaltung unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte</li><li>- Erarbeitung von gestalterischen Konzepten zur Aufwertung der Blockinnenräume</li><li>- Erarbeitung eines Konzepts zur Kenntlichmachung der historisch bedeutsamen Orte im Stadtraum, bspw. Beschilderungskonzept (Orte, u. a. Seilerbahn, Rappenturm, Schwefelbad)</li><li>- Sicherung der Baukultur und einer hohen städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualität durch fachlich qualifizierte Experten bzw. ein unabhängiges Beratergremium</li></ul> | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Planungsamt/Dialog 1+2) | Priorität 1 (kurzfristig) | öffentlich | 2.1 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                           |            | 2.2 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                           |            | 2.3 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                           |            | 2.4 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                           |            | 2.5 |    |

| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

| Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |                             |            | 03  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|-----|
| - Neugestaltung des Bahnhofs und seines Vorplatzes als attraktiver Stadteingang (Aufenthaltsqualität, Begrünung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | in Planung (Wettbewerbsergebnis liegt vor/ Dialog 2) | Priorität 1 (bis 2023)      | öffentlich | 3.1 |
| - Verbesserung der bahnhofsbezogenen Infrastrukturen, u. a. Angebot an Elektroautos (Car-Pool) und E-Fahrradpool inkl. Ladestation und Abstellanlagen für Fahrräder, Integration von Taxivorfahrt und Kiss&Ride-Möglichkeiten                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |                             |            | 3.2 |
| - Ergänzung baulicher Raumkanten zur Definition des Platzraums; Integration einer öffentlichen oder frequenzbringenden Nutzung im Erdgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |                             |            | 3.3 |
| - Funktionale Neuordnung öffentlicher Parkierungsflächen im direkten Umfeld einschl. Prüfung alternativer Standorte (u. a. Parkhaus, Quartiersgarage, Park&Ride)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Planungsamt)        | Priorität 1 (mittelfristig) |            | 3.4 |
| - Aufwertung der Anbindung an den Busbahnhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp a s)             | Priorität 1 (mittelfristig) |            | 3.5 |
| Ärztzentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |                             |            | 04  |
| - Prüfung der Entwicklung von derzeit mindergenutzten Flächen als Arbeits- und Dienstleistungsstandort in Abstimmung mit den Eigentümern:<br>Standortalternative 1: Prüfung der zeitnahen Umsetzung eines Ärztzentrums in direkter Lage an Bahnhof, Busbahnhof und Gesundheitsquartier Mörikestraße mit AOK Gesundheitszentrum, Angeboten im Württemberger Hof und Eyach Apotheke<br>Standortalternative 2: Erhalt und langfristige Entwicklung innovativer Dienstleistungen und Unternehmen | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp a s)             | Priorität 1 (mittelfristig) | privat     | 4.1 |
| - Gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Karlstraße, u. a. Barrierefreiheit, Querungen, Belag und Stellplätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp a s)             | Priorität 1 (mittelfristig) | öffentlich | 4.2 |



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

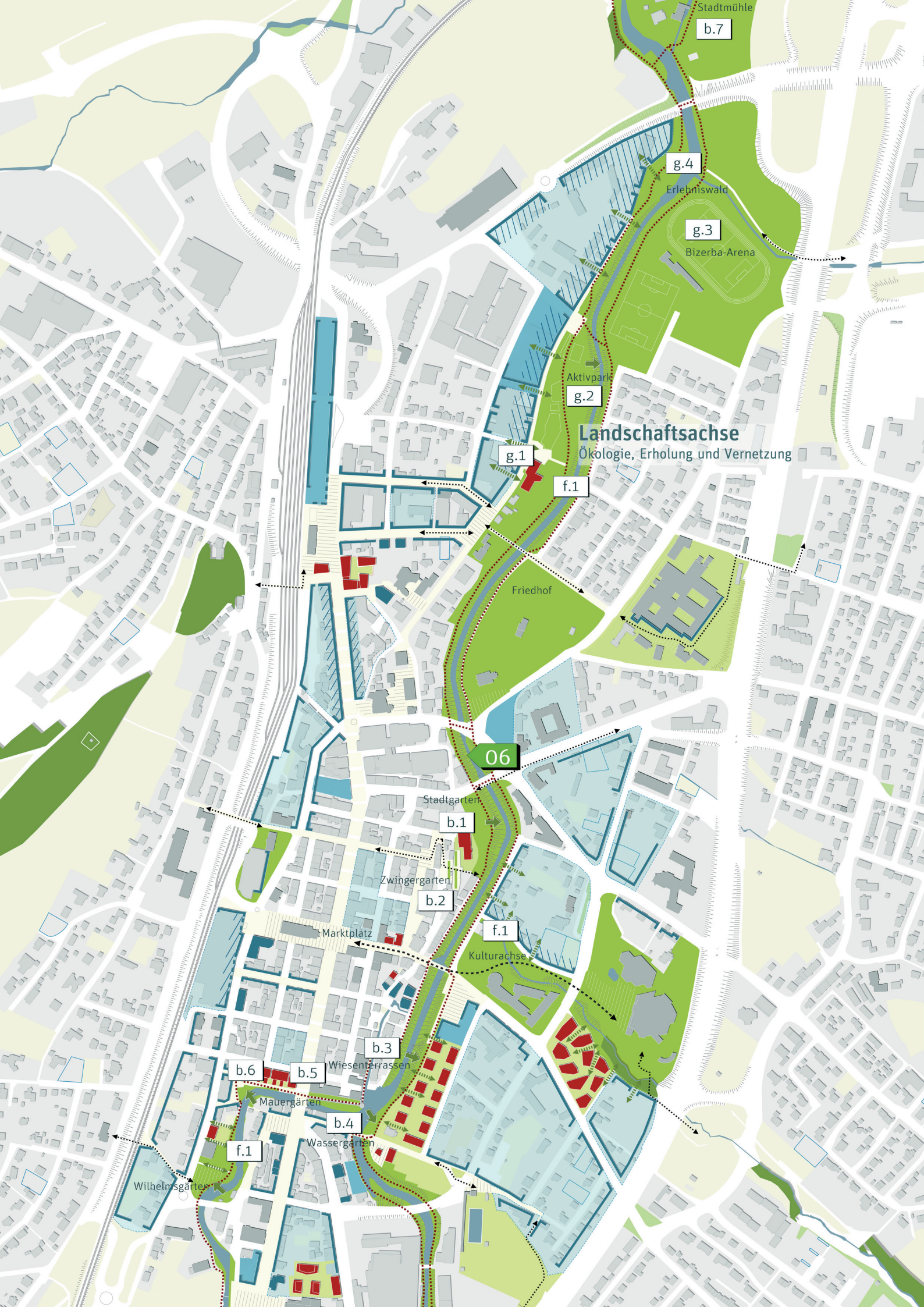
| Einzelhandelsstandort Bahnhofstraße                                                                                                                                                         |                                                     |                                          |                       | 05  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----|
| - Stärkung der fußläufigen Anbindung des Bahnhofs durch die Ansiedlung frequenzbringender attraktiver Nutzungen in den Erdgeschosszonen, u. a. Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog 1+2/pp als) | Priorität 1<br>(kurz- bis mittelfristig) | öffentlich/<br>privat | 5.1 |
| - Umsetzung von Einzelhandelsnutzungen als wichtige „Trittsteine“ zwischen Einkaufsinnenstadt und Bahnhof                                                                                   | in Prüfung (Planungsamt)                            |                                          | öffentlich/<br>privat | 5.2 |
| - Umsetzung notwendiger Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“)                                                                 | in Planung (Planungsamt)                            |                                          | privat                | 5.3 |
| - Prüfung einer möglichen Verlängerung der Friedrichstraße in Abhängigkeit des Mobilitätskonzepts Kernstadt                                                                                 | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog)            |                                          | öffentlich            | 5.4 |

#### Einzelmaßnahmen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |             |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| <b>Nördliche Bahnhofstraße:</b> Entwicklung der als Parkplatz (P&R) genutzten Flächen nördlich des Busbahnhofs als Arbeitsstandort; Berücksichtigung einer Verlegung oder Integration der notwendigen Stellplätze (Prüfung Parkhausstandort); Maßnahme im Zusammenhang mit der Optimierung der Flächen am Busbahnhof zu sehen (c.1) | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Planungsamt/pp a/s) | Priorität 2 | öffentlich | <b>a.1</b> |
| <b>Optimierung Busbahnhof:</b> Neuorganisation des Busbahnhofs inkl. Prüfung einer flächenmäßigen Optimierung sowie gestalterischen und funktionalen Aufwertung (u. a. Gewährleistung Barrierefreiheit, digitale Anzeigen); ggf. Prüfung einer städtebaulichen Nachnutzung möglicher freiwerdender Flächen                          | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog/pp als)      | Priorität 1 | öffentlich | <b>c.1</b> |
| <b>Fußgängersteg:</b> Sanierung und barrierefreie Gestaltung des denkmalgeschützten Fußgängerstegs über die Bahngleise (u. a. Integration Aufzugsanlage)                                                                                                                                                                            | in Prüfung                                           | Priorität 3 | öffentlich | <b>c.2</b> |

| Projekte, Konzepte und Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Planungsstand                                              | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure             | Nr.        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Aufwertung Karl-/Olgastraße:</b> Stärkung der wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Bewegungsraum Eyach und Jugendhaus, insb. Gestaltung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Platzraum) auf Höhe Karlstraße/Olgastraße/Hindenburgstraße zur sicheren Querung; Neuordnung der Stellplätze                                                                                          | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp a s)                   | Priorität 1                     | öffentlich          | <b>c.3</b> |
| <b>Württembergischer Hof:</b> Entwicklung der Flächen des ehemaligen Württemberger Hofes mit einer Nutzungsmischung aus Büros, Praxen und Dienstleistungen                                                                                                                                                                                                                                     | in Planung (Wettbewerbsergebnis liegt vor)                 | Priorität 1                     | privat              | <b>d.1</b> |
| <b>Bahnhofsgebäude:</b> Sanierung des denkmalgeschützten Bahnhofgebäudes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | in Umsetzung                                               | Priorität 2                     | privat              | <b>h.1</b> |
| <b>Mörikestraße:</b> Aufwertung des Straßenraums der Mörikestraße zur verbesserten Anbindung von AOK und neuem Gesundheitszentrum                                                                                                                                                                                                                                                              | in Planung (Wettbewerbsergebnis liegt vor)                 | Priorität 3                     | öffentlich / privat | <b>h.2</b> |
| <b>Entwicklung „Lindle-Areal“:</b> Prüfung auf Erhalt und Sanierung der nördlich und südlich des Straßenzugs liegenden Gebäudesubstanz; ggf. Abriss und Arrondierung durch Neubau; Stärkung innenstadtergänzender Stadtbausteine aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen (siehe Zukunftsprojekt 05)                                                                                        | in Prüfung (Eigentümer/Ideenteil aus Wettbewerb liegt vor) | Priorität 2                     | öffentlich / privat | <b>h.3</b> |
| <b>Raumkante Bahnlinie:</b> Aufwertung der südlich an den Bahnhof angrenzenden Stadtquartiere durch bauliche Arrondierung entlang der Bahnlinie, Schließung der offenen Baublöcke und private Sanierungsmaßnahmen; Verbesserung der Wohnsituation im Quartier (Mischnutzung aus Dienstleistung und Wohnen) unter Berücksichtigung einer Verlegung oder Integration der notwendigen Stellplätze | in Prüfung (Eigentümer/Ideenteil aus Wettbewerb liegt vor) | Priorität 2                     | öffentlich / privat | <b>h.4</b> |





b.7

g.4

g.3

Bizerba-Arena

Aktivpark

g.2

**Landschaftsachse**  
Ökologie, Erholung und Vernetzung

g.1

f.1

Friedhof

06

Stadtgarten

b.1

Zwingergarten

b.2

Marktplatz

f.1

Kulturachse

b.3

Wiesenterrassen

b.6

b.5

Mauergärten

b.4

Wassergarten

f.1

Wilhelmsgärten



**Entwicklungsmotiv:** Ökologie, Erholung und Vernetzung

**Beschreibung:** Im Rahmen der Gartenschau 2023 werden die Gewässerläufe von Eyach und Steinach als Landschaftsachse qualifiziert und die daran angrenzenden Freiräume aufgewertet bzw. neugestaltet. Zu den Einzelmaßnahmen zählen beispielsweise die Aufwertung des Stadtgartens oder die Neuanlage von Aktivpark oder Wiesenterrassen.

Auch über den begrenzten Zeitraum der Gartenschau hinaus, sind die Gewässerläufe von Eyach und Steinach langfristig als wichtige Frei- und Erholungsräume der Kernstadt zu sichern. Die Gartenschau ist als Chance und wichtiger Impuls zu begreifen, die lineare Flusslandschaft von Eyach und Steinach in der Kernstadt als „Bewegungsraum“ herauszuarbeiten und diesen als wichtige Nord-Süd-Verbindung in den Landschaftsraum weiter fortzuführen. Im Mittelpunkt steht die Inszenierung von **Landschaftsrouten [06]** und mit ihnen der Ausbau von attraktiven und durchgängigen

Fuß- und Radwegen. Grundlage bildet die vorliegende Radwegekonzeption. Über den „Bewegungsraum Eyach“ lassen sich im Norden die Ortsteile Schmiden, Engstlatt und Ostdorf und im Süden Frommern und Dürrwangen anbinden. Über den der Eyach zufließenden Schalksbach (Höhe Dürrwangen) kann auch Stockenhausen angeschlossen werden. Die Ortsteile Eendingen und Erzingen können zukünftig über den „Bewegungsraum Steinach“ umweltfreundlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Innerhalb der Kernstadt gewährleisten die Landschaftsrouten die räumliche Anbindung der entlang der Flusslandschaft liegenden Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen, wie beispielsweise das Jugendhaus oder die Bizerba-Arena. Das über den „Bewegungsraum Eyach/Steinach“ aufgespannte Netz von Landschaftsrouten ist hier über Gelenkpunkte mit den urbanen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptwegeverbindungen (siehe Seite 41) verknüpft. Die Gelenkpunkte sind im Stadtraum besonders hervorzuheben und gestalterisch zu betonen.

### Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

| Landschaftsrouten Kernstadt – Stadtteile                                                                                                                                                  |                                             |                           |            | 06  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|------------|-----|
| - Aufwertung und Ausbau eines durchgängigen, wo möglich beidseitigen Fuß- und Radwegenetzes entlang von Eyach und Steinach                                                                | in Planung<br>(Radwegekonzeption liegt vor) | Priorität 1<br>(bis 2023) | öffentlich | 6.1 |
| - Sanierung bzw. Ergänzung notwendiger Brückenbauwerke (u. a. Brücke Höhe Jugendhausneubau)                                                                                               | in Planung<br>(Konzept liegt vor)           |                           |            | 6.2 |
| - Gestalterische Betonung der wichtigen Gelenkpunkte zwischen Bewegungsraum Eyach/Steinach und den urbanen Stadtrouten in Ost-West-Richtung („grüne Schnittstellen“ aus Gartenschau 2023) | in Planung<br>(Gartenschau 2023)            |                           |            | 6.3 |

#### Einzelmaßnahmen:

|                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |                           |            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------|------------|
| <b>Stadtgarten:</b> Aufwertung der bestehenden Freifläche und Anreicherung mit Aufenthaltsorten, Spiel- und Aktionsfeldern                                                                                                                              | in Planung<br>(Gartenschau 2023)              | Priorität 1<br>(bis 2023) | öffentlich | <b>b.1</b> |
| <b>Zwingergarten:</b> Entwicklung einer neuen Grünfläche am Rande des historischen Stadtkerns und räumliche Verbindung mit den östlich davon liegenden Stadtgarten, u. a. Inszenierung der ehemaligen Stadtmauer, Stärkung der Wegeverbindung zur Eyach | in Planung<br>(Gartenschau 2023)              | Priorität 1<br>(bis 2023) | öffentlich | <b>b.2</b> |
| <b>Wiesenterrassen am Strasser-Areal:</b> Gestaltung eines neuen Freibereichs an der Eyach mit Bepflanzung, konsumfreien Aufenthaltsbereichen und Sitzstufen direkt am Wasser unter Berücksichtigung notwendiger Überflutungsflächen im Hochwasserfall  | in Planung<br>(Gartenschau 2023)              | Priorität 1<br>(bis 2023) | öffentlich | <b>b.3</b> |
| <b>Wassergarten:</b> Gestaltung einer Aufenthaltsfläche am Wasser mit direktem Zugang zur Eyach                                                                                                                                                         | in Planung<br>(Gartenschau 2023)              | Priorität 1<br>(bis 2023) | öffentlich | <b>b.4</b> |
| <b>Inszenierung Zollernschloss:</b> Sicherung von Blickbezügen und Aufwertung des Umfelds                                                                                                                                                               | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Dialog 2) | Priorität 2               | öffentlich | <b>b.5</b> |

| Projekte, Konzepte und Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Planungsstand                                                           | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure               | Nr.        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------|
| <b>Mauergärten:</b> Gestaltung eines neuen Freibereichs entlang der Stadtmauer an der Steinach, Inszenierung des historisch bedeutsamen Ortes Rappenturm (bspw. Beschilderung) und Berücksichtigung wichtiger Sichtachsen zum Wasserturm                                                                                                                                                                                                                                                   | in Planung (Gartenschau 2023);<br>tws. aus ISEK-Prozess (Dialog 2)      | Priorität 1<br>(bis 2023)       | öffentlich            | <b>b.6</b> |
| <b>Stadtmühle:</b> Aufwertung der Stadtmühle und ihres direkten Umfelds zur Naherholung, u. a. gastronomische Angebote und Wiederbelebung Mühlkanal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | in Planung (Gartenschau 2023)                                           | Priorität 1<br>(bis 2023)       | öffentlich/<br>privat | <b>b.7</b> |
| <b>Neubau Jugendhaus:</b> Neubau des Jugendhauses mit flexiblen und mehrfach bespielbaren Räumen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | aus Schulworkshops 2019/in Realisierung (Wettbewerbsergebnis liegt vor) | Priorität 1<br>(bis 2021)       | öffentlich            | <b>g.1</b> |
| <b>Aktivpark:</b> Gestaltung vielfältiger und generationsübergreifender Sport- und Freizeitangebote (u. a. Skateranlage, Beachvolleyball, Sport- und Spielgeräte, Servicestation), Treffpunkte und großzügiger Wiesenflächen an der Eyach mit Zugangsmöglichkeiten zum Wasser unter Berücksichtigung notwendiger Überflutungsflächen im Hochwasserfall                                                                                                                                     | in Planung (Gartenschau 2023)                                           | Priorität 1<br>(bis 2023)       | öffentlich            | <b>g.2</b> |
| <b>Bizerba-Arena:</b> Sicherung des zentralen Sportangebots durch verbesserte Anbindung über die zentralen Fuß- und Radwegeverbindungen entlang Eyach/Steinach (siehe Zukunftsprojekt O6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog 1/pp als)                       | Priorität 2                     | öffentlich            | <b>g.3</b> |
| <b>Erlebniswald:</b> Gestaltung eines Erlebnisbereichs als Ergänzung der vorhandenen Freizeitangebote entlang des Bewegungsraums Eyach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | aus Ergebnisdialog Aktivpark                                            | Priorität 1<br>(bis 2023)       | öffentlich            | <b>g.4</b> |
| <b>Ökologische Maßnahmen entlang der Fließgewässer:</b> Aufwertung und Revitalisierung von Eyach, Steinach und Etzelbach, dazu zählen Maßnahmen wie bspw. Schaffung Habitatstrukturen (Fische, Makrozoobenthos), Uferabflachung an Eyach und Steinach, Entfernung Uferverbau bzw. Sohtverbau an Steinach und Etzelbach, Anpassung Längs- und Querprofil, Anpassung Sohlenstruktur, Verringerung der Auswirkungen des Klimawandels (Niedrigwasserrinne, Beschattung), Ergänzung Uferbewuchs | in Planung (Gartenschau 2023)                                           | Priorität 1<br>(bis 2023)       | öffentlich            | <b>f.1</b> |



# Gewerbeentwicklung Hindenburgstraße

Gewerbe und innovative Unternehmen



**Entwicklungsmotiv:** Gewerbe und innovative Unternehmen

**Beschreibung:** Mit seiner zentralen Lage innerhalb der Kernstadt und direkt an der Stadteinfallsstraße Auf Jauchen gelegen, rückt das bestehende Gewerbegebiet Hindenburgstraße in den städtebaulichen Fokus. Der Standort profitiert wesentlich von seiner Lage an der Eyach und den im Rahmen der Gartenschau neu gestalteten Frei- und Erholungsräumen. Gleichzeitig prägt er den Bereich der Landschaftsachse Nord durch sein Erscheinungsbild. Eine zukunftsweisende Ausrichtung der leerstehenden Gewerbeareale mit gleichzeitiger Adressbildung zur Eyach ist daher erforderlich.

Die Entwicklung des zentralen Gewerbebestands erfolgt im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Ausgangspunkt bildet die Revitalisierung und flächenmäßige Ausdehnung des am Standort ansässigen Bauhofs zu einem zukunftsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungsbetrieb. Hierbei ist zu prüfen, wie flächensparend sich der Bauhof auf dem Areal entwickeln kann, um den modernen Anforderungen

gerecht zu werden und gleichzeitig Flächen für weitere Ansiedlungen zu ermöglichen. Aufgrund der besonderen Lage soll die bauliche Entwicklung den Gestaltungsansprüchen eines Stadteingangs entsprechen.

Der Gewerbebestand Hindenburgstraße bietet darüber hinaus die Chance, attraktive Flächen für eine innovative Unternehmenslandschaft aus Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und Kultur bereitzustellen und Räume für Existenzgründungen zu ermöglichen. Besonders die kreativen und innovativen Branchen bevorzugen Quartiere in zentraler Lage mit städtischer Atmosphäre und entsprechendem Infrastrukturangebot. So könnten z. B. die Teilbereiche des ehemaligen Schlachthofs zur Entwicklung als **Innovationsstandort Hindenburgstraße [07]** freigegeben werden – denkbar auch als temporäre Zwischennutzung. Im Sinne „produktiver Nachbarschaften“ sind die Gewerbebestände schrittweise zu transformieren. Besonderer Fokus ist dabei auf die Ausbildung einer qualitätsvollen Raumkante zum Bewegungsraum Eyach zu legen. Die bestehenden Wohngebäude werden Teil der lebendigen Nachbarschaft.

#### Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

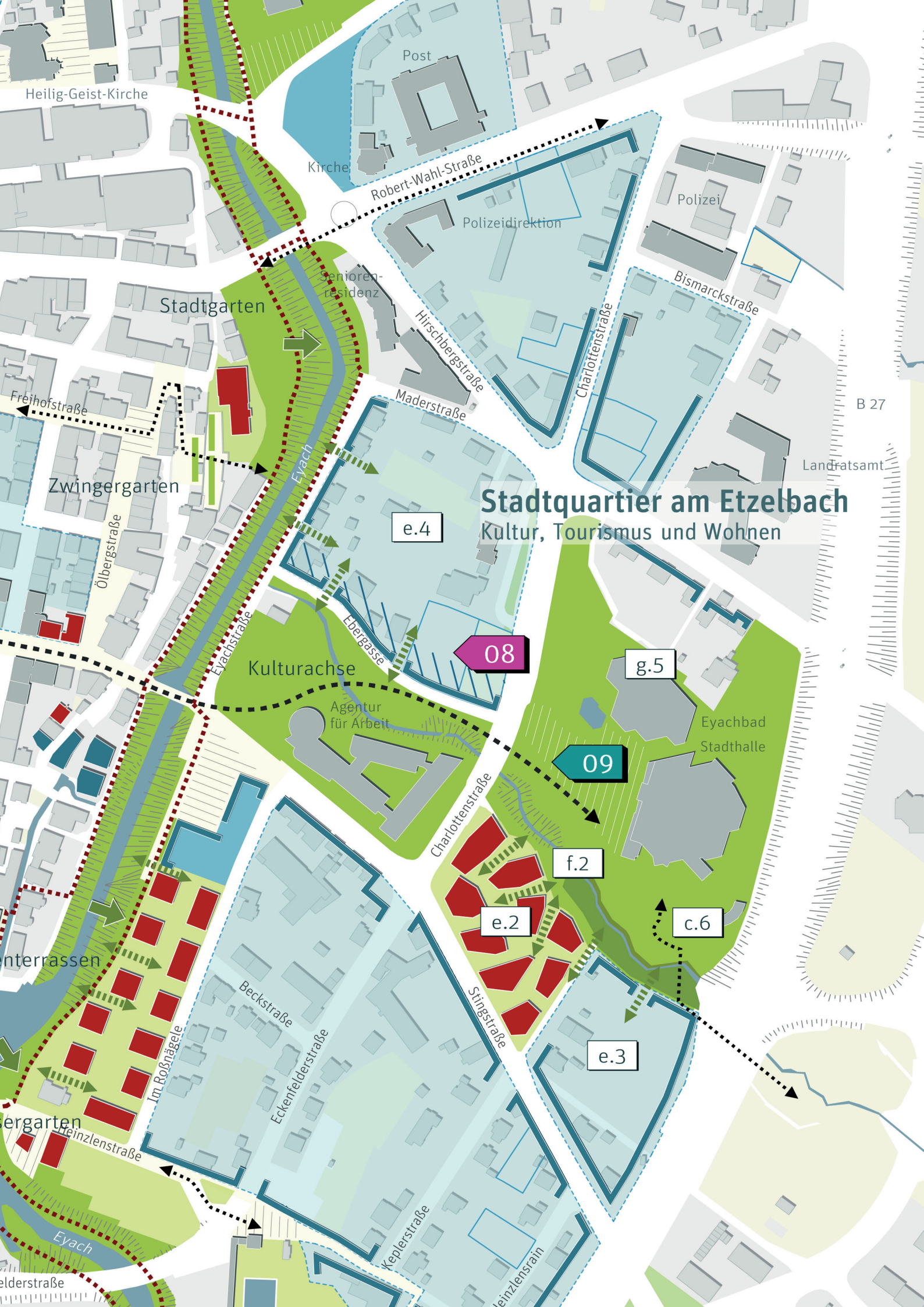
| Innovationsstandort Hindenburgstraße                                                                                                                                                                            |                                                 |                             |                       | 07  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----|
| - Prüfung möglicher Flächenpotenziale für die mittel- bis langfristige Standortentwicklung innovativer Branchen und Dienstleistungsstrukturen für die Entwicklung des ehem. Schlachthofes nach Stilllegung 2022 | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog/pp als) | Priorität 1 (kurzfristig)   | öffentlich/<br>privat | 7.1 |
| - Rückbau des Schlachthofs und Entwicklung eines neuen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts                                                                                                                    |                                                 | Priorität 1 (mittelfristig) |                       | 7.2 |
| - Formulierung einer attraktiven stadträumlichen Kante als Gegenüber des Aktivparks                                                                                                                             |                                                 | Priorität 1 (mittelfristig) |                       | 7.3 |

#### Einzelmaßnahmen:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |             |                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-----------------------|------------|
| <b>Städtischer Bauhof:</b> Ausbau des städtischen Bauhofs zu einem zukunftsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungsbetrieb; Flächen-erweiterung durch Grundstückserwerb/-neu-ordnung; Prüfung flächenmäßiger Optimie-rung am Standort; Umsetzung im Rahmen des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ | in Planung (Sanierungsgebiet laufend) | Priorität 1 | öffentlich            | <b>a.2</b> |
| <b>Schlachthof-Gelände:</b> Prüfung einer ge-eigneten Nutzung für die 2022 stillgelegte Schlachthofnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Lage am Bewegungsraum Eyach (insb. Erscheinungsbild, siehe h.6.); Bereitstellung der Flächen als Erweiterungs-möglichkeiten für die anliegenden Betriebe                   | in Planung (Sanierungsgebiet laufend) | Priorität 2 | öffentlich/<br>privat | <b>a.3</b> |



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Planungsstand                                                                       | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure               | Nr.        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------|
| <b>Rückbau nördl. Hindenburgstraße:</b> Verkehrliche Entlastung der Hindenburgstraße durch Anbindung des Bauhofs an die Straße Auf Jauchen (Kreisverkehr, siehe c.4); Rückbau und Neugestaltung der Hindenburgstraße für den Anliegerverkehr mit Integration von Fuß- und Radwegen inklusive der notwendigen Maßnahmen des Hochwasserschutzes | in Planung<br>(Sanierungsgebiet<br>laufend)                                         | Priorität 1                     | öffentlich            | <b>c.4</b> |
| <b>Kreisverkehr Auf Jauchen/L415:</b> Sicherung der verkehrlichen Anbindung des städtischen Bauhofs und der nördlich angrenzenden Entwicklungsfläche durch Ausbau eines Kreisverkehrs „Auf Jauchen“ (L415)                                                                                                                                    | in Planung<br>(Sanierungsgebiet<br>laufend)                                         | Priorität 1                     | öffentlich            | <b>c.5</b> |
| <b>Wohngebäude Hindenburgstraße:</b> Sicherung des Wohnstandorts nördliche Hindenburgstraße; Modernisierung und energetische Sanierung der Gebäudesubstanz                                                                                                                                                                                    | in Planung<br>(Sanierungsgebiet<br>laufend)                                         | Priorität 2                     | privat                | <b>e.1</b> |
| <b>Stadteingang Auf Jauchen:</b> Ausbildung eines angemessenen Erscheinungsbilds des Quartiers entlang der Stadteinfallsstraße Auf Jauchen; bauliche und qualitative Gestaltung der Raumkante (Bauhof)                                                                                                                                        | aus ISEK-Prozess<br>hervorgegangen<br>(pp als)                                      | Priorität 1                     | öffentlich            | <b>h.5</b> |
| <b>Siedlungsrand Eyach:</b> Formulierung einer attraktiven stadträumlichen Kante zur Landschaftsachse Nord; enge Vernetzung der Wohn- und Arbeitsstandorte mit den Freiräumen                                                                                                                                                                 | aus ISEK-Prozess<br>hervorgegangen<br>(pp als)                                      | Priorität 1                     | öffentlich/<br>privat | <b>h.6</b> |
| <b>Aufwertung südl. Hindenburgstraße:</b> Abschnittsweise Neugestaltung des Straßen- und Platzraums zwischen Platz an der neuen Brücke und Neubau Jugendhaus, u. a. Platzgestaltung, Seitenbereiche, Neuordnung Stellplätze                                                                                                                   | in Planung<br>(Gartenschau 2023);<br>aus ISEK-Prozess<br>hervorgegangen<br>(pp als) | Priorität 1                     | öffentlich            | <b>h.7</b> |



**Entwicklungsmotiv:** Kultur, Tourismus und Wohnen

**Beschreibung:** Die Stadthalle mit ihren Angeboten ist ein zentrales Element der Balingen Kulturlandschaft und wirkt auch über die Stadtgrenzen Balingens hinaus. Den bisher in der Kernstadt als „Satellit“ wahrgenommenen Standort gilt es zukünftig enger mit den umgebenden Stadtblöcken zu vernetzen. Zugleich sollte an der regionalen Strahlkraft der Stadthalle partizipiert und Synergieeffekte zwischen Stadthalle und Innenstadt verbessert werden. Dies kann durch die Inszenierung der **Kulturachse [09]** zwischen Stadthalle und Marktplatz gelingen. Um die Stadthalle räumlich näher an die Innenstadt heranzurücken und die Aufmerksamkeit auf das Thema Kunst und Kultur zu lenken, ist der verbindende Stadtraum mit besonderen Aktionen und gemeinschaftlichen Inszenierungen zu beleben. Die Maßnahmen knüpfen damit an die im Rahmen der Gartenschau 2023 geplante Kulturachse und ihre gestalterischen Maßnahmen an, hier u. a. Neubelebung der Freifläche an der Kulturachse, Inszenierung Etzelbach und Ausbau komfortabler und sicherer Fußwege. Auch das sich in direkter Nachbar-

schaft der Stadthalle befindende Eyachbad, das als Freizeit- und Erholungslandschaft von allen Generationen geschätzt wird, profitiert von der Aufwertung der räumlichen Verbindung.

Entlang des Kunst- und Kulturraums sind starke Raumkanten auszubilden. Lebendige Nachbarschaften mit vielfältigen Wohnformen und -typologien können über die Wegeverbindung am Etzelbach zu einer höheren Frequentierung des Stadtraums beitragen. Ein erster wichtiger Impuls könnte vom Projekt **Wohnen an der Kulturachse [08]** ausgehen. Mittels Baugruppen oder Baugemeinschaften könnten hier in zentraler Lage zur Innenstadt individuelle Wohn- und Lebensmodelle ermöglicht werden. Ihre Qualität gewinnen die Neubaumaßnahmen, darunter auch die Wohnbebauung Stingstraße und mögliche Entwicklungsperspektiven nach Osten, durch den Naturraum des Etzelbachs. Über ihn werden die einzelnen Quartiere eng miteinander vernetzt und fügen sich zu einem eigenständigen und lebendigen neuen Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzungsmischung aus Kultur, Tourismus und Wohnen.

#### Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):





| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

| Wohnen an der Kulturachse                                                                                                                                                                                                      |                                          |                             |        | 08  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------|-----|
| - Bereitstellung von Flächen für individuelle Wohn- und Lebensmodelle durch gezielte Steuerung der Nachverdichtung bzw. Baulückenerschließung in Abstimmung mit den Eigentümern (im Fokus: junge Familien, Generationenwohnen) | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp a s) | Priorität 1 (mittelfristig) | privat | 8.1 |
| - Prüfung der Entwicklung eines Bauherrenprojekts als Impuls für die zukünftige Quartiersentwicklung zwischen Eyach-/Charlottenstraße (siehe e.4)                                                                              |                                          |                             |        | 8.2 |
| - Prüfung des Umgangs mit dem Erdgeschoss; Maßnahme steht im Zusammenhang mit Zukunftsprojekt 09                                                                                                                               |                                          |                             |        | 8.3 |

| Kulturachse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   |                           |                       | 09  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----|
| - Sicherung der wichtigen kulturellen Einrichtung (Stadthalle) und Ausbau eines vielfältigen und innovativen Programms (Stadthalle/Marktplatz)                                                                                                                                                                                                      | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog 1/pp a s) | Priorität 1 (kurzfristig) | öffentlich/<br>privat | 9.1 |
| - Stadthalle als bedeutendes touristisches Ziel in der Kernstadt stärken und Synergieeffekte zwischen Stadthalle und Innenstadt verbessern, bspw. durch gemeinsame Inszenierungen und Veranstaltungen, Ansiedlung frequenzbringender Nutzungen und Ausstellungen entlang der Fußwegeverbindung (Laufwege Färberstraße stärken, Beleuchtungskonzept) | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp a s)          |                           |                       | 9.2 |
| Umsetzung der Kulturachse als Teil der Gartenschau 2023:                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                   |                           |                       |     |
| - Stärkung der fußläufigen Anbindung und Gestaltung eines sicheren Übergangs über die Charlottenstraße                                                                                                                                                                                                                                              | in Planung (Gartenschau 2023)                     |                           |                       | 9.3 |
| - Aufwertung der Freifläche als gemeinschaftlich nutzbarer und belebter Grünraum, u. a. Aufwertung Spielplatz Etzelbach (Spielen am Wasser), Gestaltung einer offenen Wiesenfläche,                                                                                                                                                                 | in Planung (Gartenschau 2023)                     |                           |                       | 9.4 |
| - Umfeld des Außenbereichs an der Stadthalle qualitativ aufwerten                                                                                                                                                                                                                                                                                   | in Planung (Gartenschau 2023)                     |                           |                       | 9.5 |

| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

**Einzelmaßnahmen:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         |             |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| <b>Anbindung Etzelbach:</b> Ausbau der Fuß- und Radwegebeziehung entlang des Etzelbachs und Prüfung einer Querung der B27 zur Anbindung des Naherholungsraums Etzelbach                                                                                                                                                                                                                                            | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als)                | Priorität 2 | öffentlich | <b>c.6</b> |
| <b>Wohnbebauung Stingstraße:</b> Fertigstellung des Wohnquartiers Stingstraße/Etzelbach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | in Umsetzung                                            | Priorität 1 | privat     | <b>e.2</b> |
| <b>Wohnbebauung Stingstraße II (Etzelbachstraße):</b> Prüfung einer langfristigen baulichen Erweiterung des Wohnquartiers in Richtung Osten in Abstimmung mit den Eigentümern; Erarbeitung einer zukunftsfähigen Konzeption mit höherer Dichte im Rahmen eines Wettbewerbs; Schöpfung der Qualität durch Lage am Naturraum Etzelbach; Erstellung Bebauungsplan (in Abstimmung mit Zukunftsprojekt 10)              | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als)                | Priorität 2 | privat     | <b>e.3</b> |
| <b>Quartiersentwicklung „Eyach-/Charlottenstraße“:</b> Prüfung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich unter Berücksichtigung der kleinteiligen Prägung des Quartiers; gezielte Steuerung der Nachverdichtung und Baulückenerschließung in Abstimmung mit den Eigentümern; Schöpfung der Qualität durch Lage am Naturraum Etzelbach und Bewegungsraum Eyach (in Abstimmung mit Zukunftsprojekt 10) | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als)                | Priorität 3 | privat     | <b>e.4</b> |
| <b>Naherholung Etzelbach:</b> Naturnahe Gestaltung des Etzelbachs unter Berücksichtigung schützenswerter Landschaftsbereiche; Naturraum Etzelbach als Erholungsraum sichern und an das im Osten angrenzende Waldgebiet anschließen                                                                                                                                                                                 | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog 1/pp als)       | Priorität 3 | öffentlich | <b>f.2</b> |
| <b>Eyachbad Balingen:</b> Modernisierung und langfristiger Erhalt des innenstadtnahen Freizeitstandorts; Inszenierung des zusammenhängenden Bereichs aus Stadthalle und Eyachbad als bedeutendes touristisches Ziel in der Kernstadt (bspw. durch die Events im Rahmen der Gartenschau)                                                                                                                            | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Planungsamt/ Dialog 1) | Priorität 2 | öffentlich | <b>g.5</b> |



Zwingergarten

Marktplatz

Rathaus

riedrichstraße

schloss  
nmuseum

Wiesenterrassen

itz

Wilhelm-Kraut-Straße

Wassergarten

Heinzenstraße

d.2

c.8

Eyach

Eckenfelderstraße

Bizerba

Finanzamt

se-Straße

Freihofstraße

Ölbergstraße

Evachstraße

Kulturachse

Agentur  
für Arbeit

h.8

11

e.5

e.6

Im Roßnägle

Beckstraße

Eckenfelderstraße

10

c.9

Wohnen an der Eyach  
Wohnen und Gemeinschaft

c.7

g.6

Freibad

Keplerstraße

Heinzenrain

Charlottenstraße

Stingstraße

Eyachbad  
Stadthalle



## 5 WOHNEN AN DER EYACH

### Entwicklungsmotiv: Wohnen und Gemeinschaft

**Beschreibung:** Die Quartiere östlich der Eyach, zwischen Sting- und Heinzlenstraße, bieten mit ihrer Lage an der Eyach und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt einen qualitätsvollen Wohnstandort, den es langfristig zu sichern gilt. Ausgehend von der Umsetzung des Wohnprojekts Heinzlenstraße/Im Roßnägle und weiterer anstehender Veränderungen ist die langfristige Optimierung des Gesamtquartiers durch Baulückenerschließung, Nutzungsintensivierung oder Umstrukturierung von Bestand behutsam und aufeinander abgestimmt vorzunehmen. Zur Sicherung der prägenden Identität wird die Erarbeitung einer **Studie zur Nachverdichtung von Wohnstandorten [10]** vorgeschlagen, die beispielhaft wesentliche städtebauliche und räumliche Aussagen für das Stadtquartier „Im Roßnägle/Keplerstraße“ zusammenführt. Ziel der Dichtestudie ist die Ableitung wichtiger stadträumlicher Erkenntnisse und ihre Übertragbarkeit auf weitere Wohnquartiere mit Entwicklungsbedarf. Mobilitätsaspekte und wohnortbezogene Infrastrukturangebote sind zu berücksichtigen.

Eine große Chance für die Stadt Balingen bietet sich mit der Entwicklung der heute mindergenutzten Fläche des Strasser-Areals. Aufgrund seiner räumlichen „Torfunktion“ am Stadteingang Stingstraße/Färberstraße und zugleich als „Eingang“ zum Wohnquartier Stingstraße/Heinzlenstraße soll hier ein Projekt mit Leuchtturmcharakter entstehen, welches einen deutlichen Mehrwert für die Innenstadt und das umgebende Wohnquartier erzeugt. Damit sichergestellt wird, dass das neue **Projekt „Im Strasser“ [11]** die hohen standortspezifischen Qualitätskriterien und ein ansprechendes, die Innenstadt ergänzendes Nutzungsbild aus Nahversorgung, Dienstleistung, Wohnen und Gemeinschaft erfüllt, wird für die Planung und Umsetzung das Instrument der Konzeptvergabe empfohlen. Neben der baulichen Entwicklung soll ein neuer Stadtplatz mit vielseitigen Aufenthaltsmöglichkeiten den neuen Stadtbaustein rahmen und die Verbindung zur gegenüberliegenden Freifläche an der Kulturachse stärken. Den südlichen Abschluss der Entwicklungsachse „Eyach/Im Roßnägle“ bildet das sich in Planung befindende Stadtarchiv mit Café und seinen attraktiven Aufenthaltsorten an der Eyach.

### Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

| Studie zur Nachverdichtung von Wohnstandorten am Beispiel Im Roßnägle/Keplerstraße                                                                                                                                                 |                                                      |                             |            | 10   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|------|
| - Prüfung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich und gezielte Steuerung der Nachverdichtung bzw. Baulückenerschließung in Abstimmung mit den Eigentümern                                                          | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog 2/pp als)    | Priorität 1 (kurzfristig)   | öffentlich | 10.1 |
| - Erarbeitung von wesentlichen quartiersbezogenen städtebaulichen Aussagen unter Berücksichtigung der prägenden Kleinteiligkeit und Quartiersidentität (Typologie, Dichte, Höhe, Durchgrünung, Stellplätze)                        |                                                      |                             |            | 10.2 |
| - Ableitung Prototyp: Prüfung der übertragbaren Anwendbarkeit der Studie auf weitere Quartiere mit Entwicklungsbedarf (bspw. e.4)                                                                                                  |                                                      |                             |            | 10.3 |
| Projekt „Im Strasser“                                                                                                                                                                                                              |                                                      |                             |            | 11   |
| - Entwicklung eines die Innenstadt ergänzenden Stadtbausteins mit einer Nutzungsmischung aus Nahversorgung, Dienstleistung und individuellem (Service-) Wohnen                                                                     | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog 1+2/pp als)  | Priorität 1 (mittelfristig) | öffentlich | 11.1 |
| - Umsetzung hoher Qualitäts- und Gestaltungsanforderungen an den Standort über Instrument der Konzeptvergabe; Einforderung von Kriterien zu Städtebau, Quartier, Urbanität, Architektur, Funktion, Freiraum, Mobilität und Energie | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Planungsamt/pp als) |                             |            | 11.2 |
| - Integration von Räumlichkeiten für Gemeinschaft, Begegnung und Kultur (bspw. Kultur-/Begegnungszentrum)                                                                                                                          | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Dialog 1+2/pp als)  |                             |            | 11.3 |
| - Betonung des Stadteingangs zum historischen Stadtkern durch bauliche Gestaltung (u. a. Geschossigkeit)                                                                                                                           |                                                      |                             |            | 11.4 |
| - Integration zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte (u. a. Car-Sharing, E-Mobil)                                                                                                                                                      |                                                      |                             |            | 11.5 |
| - Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte (u. a. Photovoltaikanlage für Mieter/Eigentümer)                                                                                                                                    | aus ISEK-Prozess hervorgegangen ( pp als)            | Priorität 1 (mittelfristig) | öffentlich | 11.6 |

| Projekte, Konzepte und Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                              | Planungsstand                                           | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure    | Nr.        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|
| <b>Einzelmaßnahmen:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                                 |            |            |
| <b>Querung City-Ring:</b> Gestaltung eines vollwertigen Anschlusses an den City-Ring (Eckenfelderstraße) inklusive eines sicheren Übergangs für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Freibad                                                                                                                   | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Planungsamt/pp als) | Priorität 2                     | öffentlich | <b>c.7</b> |
| <b>Freibadparkplatz:</b> Weitestgehende Sicherung des öffentlichen Stellplatzangebots                                                                                                                                                                                                                         | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Dialog 1)           | Priorität 2                     | öffentlich | <b>c.8</b> |
| <b>Parkraumbewirtschaftungskonzept:</b> Erarbeitung eines quartiersbezogenen Parkraumbewirtschaftungskonzepts unter Berücksichtigung der Minimierung des öffentlichen Stellplatzangebots am Strasser-Areal (in Abstimmung mit Zukunftsprojekt O1)                                                             | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(pp als)             | Priorität 1                     | öffentlich | <b>c.9</b> |
| <b>Stadtarchiv:</b> Neubau des Stadtarchivs und Gestaltung eines angemessenen Umfelds unter Berücksichtigung der Blickbezüge zum Zollernschloss und eines ausreichenden Hochwasserschutzes; das vorgeschlagene Café wird auf Realisierung geprüft                                                             | in Planung<br>(Gartenschau 2023)                        | Priorität 1                     | öffentlich | <b>d.2</b> |
| <b>Heinzlenstraße/Im Roßnägle I:</b> Umsetzung des Wohnprojekts „Neues Wohnen an der Eyach“; Ergebnis der Mehrfachbeauftragung liegt vor; Berücksichtigung vielfältiger Wohnraumangebote für eine durchmischte Bevölkerungsstruktur                                                                           | in Planung<br>(Entwurf/BP liegen vor)                   | Priorität 1                     | privat     | <b>e.5</b> |
| <b>Heinzlenstraße/Im Roßnägle II:</b> Langfristige Ergänzung der Wohnentwicklung unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse                                                                                                                                                                             | in Planung<br>(Entwurf/BP liegen vor)                   | Priorität 1                     | privat     | <b>e.6</b> |
| <b>Freibadstandort:</b> Erhalt und Modernisierung der zentralen Einrichtung                                                                                                                                                                                                                                   | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Dialog 1)           | Priorität 2                     | öffentlich | <b>g.6</b> |
| <b>Stadteingang Stingstraße:</b> Betonung des Stadteingangs zur Innenstadt und Formulierung eines attraktiven Eingangs für das Wohnquartier Heinzlenstraße/Im Roßnägle, u. a. Gestaltung eines lebendigen Platzraums mit hoher Aufenthaltsqualität und fließenden Übergangs zur Freifläche an der Kulturachse | in Planung<br>(Gartenschau 2023)                        | Priorität 1                     | öffentlich | <b>h.8</b> |





## 6 STADTEINGANG SÜD

**Entwicklungsmotiv:** Wohnen und Arbeiten

**Beschreibung:** Noch heute prägen die historisch gewachsene kleinteilige Nutzungsmischung aus Handwerk, Dienstleistung und Wohnen sowie eine Vielzahl sehenswerter historischer Gebäude das Bild der südlichen Vorstadt. In den letzten Jahren wurden bereits eine Reihe an Einzelmaßnahmen umgesetzt. Mit dem 2018 neu aufgestellten Bebauungsplan „Am Rappenturm“ sollen zeitnah der Stadteingang zum historischen Stadtkern (Friedrichstraße) baulich betont und der innenliegende Freibereich entlang der Stadtmauer an der Steinach (Mauergärten) im Rahmen der Gartenschau 2023 neu gestaltet werden. In Ergänzung dazu soll die südlich angrenzende Fläche des Insel-Areals entwickelt und hier ein attraktiver Stadteingang an der Wilhelmstraße gestaltet werden. Mit den **Wilhelmsgärten am Insel-Areal [12]** kann ein weiteres Angebot an wohnortnahen Freizeit- und Erholungsflächen im Kernstadtbereich geschaffen werden. Zusätzlich zu den im Fokus der Gartenschau stehenden Flächen direkt am Kreisverkehr sollen die Freiflächen nach Norden hin vergrößert werden.

Damit entsteht ein großzügiger zusammenhängender Erholungsbereich an der Steinach, der die Flächen des gegenüberliegenden Ufers mit einbeziehen und die räumliche Verknüpfung zum Viehmarktplatz stärken kann. Ob und in welchem Rahmen die vorhandene historische Bausubstanz (Kino/Schwefelbad) erhalten und als kulturelle Einrichtung neu inszeniert werden kann, gilt es bautechnisch und funktional zu prüfen.

Bei der Qualifizierung der Stadtblöcke rund um die Ebertstraße ist aufgrund ihrer historischen Bedeutung ein besonderer Fokus auf die Maßstäblichkeit und die architektonische Gestaltung zu legen. Bei den geplanten Entwicklungen sind dabei die Festsetzungen der **Gestaltungssatzung Innenstadt [02]** zu berücksichtigen (siehe Seite 7). Mit der gestalterischen Aufwertung der Ebertstraße und des Platzes am Finanzamt kann es zudem gelingen, die südliche Vorstadt über Friedrichstraße und Marktplatz mit dem neuen Bahnhofsvorplatz in der nördlichen Vorstadt zu verknüpfen und eine spannungsvolle Achse aus vielfältigen Nutzungen, wichtigen städtischen Einrichtungen und attraktiven Stadträumen aufzuziehen.

### Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

| Wilhelmsgärten am Insel-Areal                                                                                                                                         |                                                                      |                                          |                       | 12   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|------|
| - Ergänzung des Angebots an Freizeit- und Erholungsräumen entlang der Steinach; Gestaltung eines „grünen Stadteingangs“ mit hoher Aufenthaltsqualität                 | in Planung<br>(Gartenschau 2023)                                     | Priorität 1<br>(kurz- bis mittelfristig) | öffentlich            | 12.1 |
| - Anlage der Wilhelmsgärten als großzügiger zusammenhängender Frei- und Erholungsbereich an der Steinach; Integration des gegenüberliegenden Ufers an der Inselstraße | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Planungsamt/<br>Dialog 2/pp als) |                                          |                       | 12.2 |
| - Prüfung des Erhalts der historischen Bausubstanz (Kino/Schwefelbad) in Bezug auf eine geeignete Nachnutzung für Gastronomie oder kulturelle Einrichtung             | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Planungsamt/<br>Dialog 2/pp als) |                                          | öffentlich/<br>privat | 12.3 |

#### Einzelmaßnahmen:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |             |        |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|--------|-----|
| <b>Neubau Wohn- und Geschäftshaus „An der Schwanenstraße“:</b> Auslobung eines Realisierungswettbewerbs für die Arrondierungsmaßnahme im Stadtkern, bauliche Betonung der wichtigen stadträumlichen Torsituation an der Friedrichstraße; Berücksichtigung von privaten Stellplätzen | in Planung                                       | Priorität 1 | privat | d.3 |
| <b>Wilhelm-Kraut-Straße I:</b> Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Wilhelm-Kraut-Straße; Neuordnung des Blockinneren und Neubau von 3 Wohngebäuden durch Betriebsverlagerung                                                                                              | in Planung                                       | Priorität 2 | privat | e.7 |
| <b>Wilhelm-Kraut-Straße II:</b> Quartiersentwicklung durch Prüfung weiterer langfristiger Nachverdichtungsmöglichkeiten im Blockinneren (südlich Spitalstraße); Berücksichtigung wohnraumbezogener Freibereiche                                                                     | in Prüfung                                       | Priorität 3 | privat | e.8 |
| <b>Wilhelm-Kraut-Straße III:</b> Sicherung der Raumkante entlang des Straßenzugs bei anstehenden Neubaumaßnahmen                                                                                                                                                                    | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Planungsamt) | Priorität 2 | privat | e.9 |



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                            | Planungsstand                                         | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure    | Nr.         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|-------------|
| <b>Turn- und Festhalle Ebertstraße:</b> Aufwertung des Umfelds und verbesserte stadträumliche Anbindung                                                                                                                                                                                     | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als)              | Priorität 3                     | öffentlich | <b>g.7</b>  |
| <b>Inselstraße/Wilhelm-Kraut-Straße:</b> Stärkung der Quartiersidentität; Aufwertung der historischen Blockstrukturen unter Berücksichtigung der charakteristischen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten und wohnraumbezogener Freibereiche (u. a. Blockinnenräume/Begrünungsmaßnahmen) | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als)              | Priorität 3                     | privat     | <b>h.9</b>  |
| <b>Wilhelm-Kraut-Straße 11/1 und 19/1:</b> bauliche Entwicklung im Bereich an der Eyach                                                                                                                                                                                                     | in Planung                                            | Priorität 2                     | privat     | <b>h.10</b> |
| <b>Ebertstraße:</b> Aufwertung des Stadteingangs (Einkaufslage) und der öffentlichen Infrastrukturen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, insb. Neuordnung Stellplätze, Begrünungsmaßnahmen                                                                                                | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als)              | Priorität 1                     | öffentlich | <b>h.11</b> |
| <b>Stadtblock Radstraße/Ebertstraße:</b> bauliche Entwicklung des an den Platz am Finanzamt angrenzenden Stadtblocks in Abstimmung mit den Eigentümern; Stärkung der den Platzraum definierenden Raumkanten                                                                                 | in Prüfung                                            | Priorität 1                     | privat     | <b>h.12</b> |
| <b>Stadteingang Platz am Finanzamt:</b> Neuordnung der verkehrlichen und stadträumlichen Situation; Gestaltung eines attraktiven Platzraums an der Achse Bahnhof – Marktplatz – Viehmarktplatz; räumliche Anknüpfung an den Freiraum der Steinach                                           | in Planung<br>(Ergebnis Machbarkeitsstudie liegt vor) | Priorität 1                     | öffentlich | <b>h.13</b> |



**Entwicklungsmotiv:** Einkaufen, Dienstleistung und Wohnen

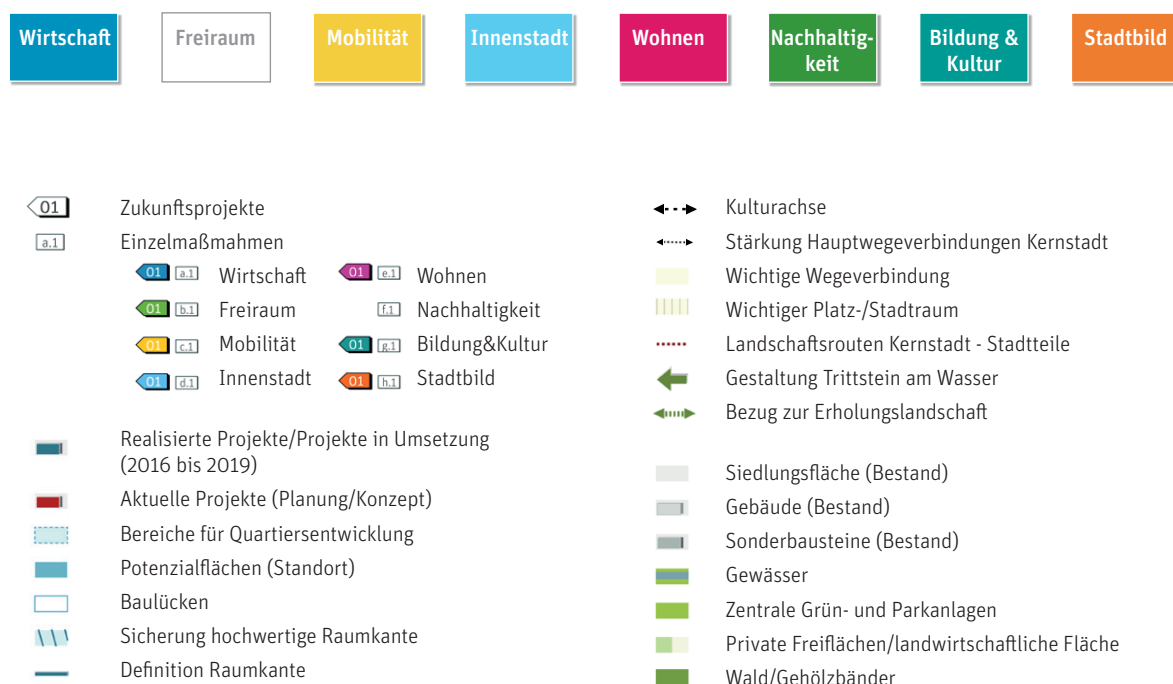
**Beschreibung:** Neben der Aufwertung des Bahnhofs und seines direkten Umfelds rücken auch die Gemengelagen südlich des „Lindle-Areals“ bis zum Bahnhof Süd ins Blickfeld zukünftiger Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Sie bilden das Rückgrat der Innenstadt und prägen das Erscheinungsbild der Wilhelmstraße, der wichtigen innenstadtquerenden Verkehrsader. Gleichzeitig bilden sie die Raumkante zur Bahnlinie und verknüpfen die Innenstadt mit den westlich angrenzenden Wohngebieten.

Die Bereiche entlang der Wilhelmstraße sollen sukzessive saniert bzw. umstrukturiert und zu modernen Standorten für Einkaufen, Dienstleistung und Wohnen weiter entwickelt werden. Mit dem Ziel, den seit Jahren etablierten Standort weiterhin als wichtigen Baustein der Einkaufsinnenstadt Balingen zu erhalten, wird für den **Einzelhandelsstandort City-Center [13]**

die Erarbeitung einer tragfähigen Nachnutzungskonzeption vorgeschlagen. Um Synergieeffekte zwischen City-Center und Friedrichstraße, dem Herz der Einkaufsinnenstadt zu verbessern, ist eine bauliche Öffnung des Gebäudes auf Höhe der Dammstraße zu prüfen und die räumliche Anbindung über die Dammstraße aufzuwerten. Die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten, wie beispielsweise eine Gemeinschaftsanlage für Photovoltaik die eine Ladestation für einen Pool an Elektroautos und E-Bikes mit Strom speist, könnte weiter dazu beitragen, das City-Center wieder verstärkt ins Bewusstsein zu rücken.

In den östlich und südlich davon liegenden Stadtblöcken, darunter das Stadtquartier Wilhelmstraße/Kalkofen oder das Quartier Widerhold-/Sichelstraße sind gezielt Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation umzusetzen. Hierzu zählt auch die verbesserte verkehrliche Anbindung über einen ebenerdigen Bahnübergang, der vor allem den am Bahnhof Süd angrenzenden Gewerbegebieten dienen soll.

#### Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):





| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

| Einzelhandelsstandort City-Center                                                                                                                                                                                                                               |                                                                |                                       |                       | 13   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|------|
| - Erhalt und Stärkung des Einzelhandelsstandorts (Nutzungskonzeption)                                                                                                                                                                                           | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Planungsamt/ Dialog 1/pp als) | Priorität 1 (kurz- bis mittelfristig) | öffentlich/<br>privat | 13.1 |
| - Stärkung der Synergieeffekte zwischen City-Center und Friedrichstraße durch bauliche Öffnung des Gebäudes sowie verbesserte räumliche Anbindung (hier: Aufwertung Dammstraße)                                                                                 |                                                                |                                       |                       | 13.2 |
| - Integration von Nachhaltigkeitsaspekten: Prüfung der Umsetzung einer Gemeinschaftsanlage für Photovoltaik auf dem Dach in Kombination mit einem Angebot an Elektroautos (Car-Pool) und E-Fahrradpool inkl. Ladestation (in Abstimmung mit Zukunftsprojekt 01) |                                                                |                                       |                       | 13.3 |

| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

**Einzelmaßnahmen:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |             |            |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| <b>Ausbau Südwesttangente:</b> Prüfung eines neuen Verkehrsanschlusses und Ausbau eines neuen ebenerdigen Bahnübergangs inklusive Kreisverkehr; Neugestaltung Bahnhaltepunkt                                                                                                                                                                                                                                                                 | in Planung<br>(Vorentwurf liegt vor)             | Priorität 2 | öffentlich | <b>c.10</b> |
| <b>Quartiersblock Widerhold-/Sichelstraße:</b> Sicherung des Wohnstandorts durch Prüfung langfristiger Arrondierungsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(pp als)      | Priorität 3 | privat     | <b>e.10</b> |
| <b>VHS:</b> Sicherung und Ausbau des räumlichen und bildungsbezogenen Angebots der VHS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Dialog 1)    | Priorität 2 | öffentlich | <b>g.8</b>  |
| <b>Quartiersblock Wilhelmstraße/Kalkofen:</b> Neuordnung und Sanierung der zwischen Bahnlinie und Wilhelmstraße liegenden Stadtquartiere; Verbesserung der Wohnsituation (insb. Nutzungskonzeption, verkehrliche Erschließung)                                                                                                                                                                                                               | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(pp als)      | Priorität 2 | privat     | <b>h.14</b> |
| <b>Parkhaus Wilhelmstraße:</b> Prüfung des Erhalts und der Weiternutzung der Gebäudesubstanz in Zusammenhang mit einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung des Standorts; Prüfung Sanierungswürdigkeit und Arrondierung des Stadtblocks durch Neubau; Stärkung innenstadtergänzender Stadtbausteine aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen; Sicherung der Anbindung des kleinen Heubergs über den Standort Parkhaus Wilhelmstraße | aus ISEK-Prozess hervorgegangen<br>(Planungsamt) | Priorität 3 | öffentlich | <b>h.15</b> |





# PERSPEKTIVE STADTQUARTIER ROBERT-WAHL-STRASSE

**Entwicklungsmotiv:** Gesundheit, Dienstleistung und Wohnen

**Beschreibung:** Nach der getroffenen Entscheidung, das Zentralklinikum an einem neuen Standort zu bauen, gilt es für den Klinikstandort Kernstadt eine nachhaltige Zukunftsperspektive und tragfähige Nachnutzungs-konzeption zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang ist das Stadtquartier Robert-Wahl-Straße in seiner Gesamtheit stadträumlich und funktional zu bewerten und eine perspektivische Entwicklung aufzuzeigen.

Neben der funktionalen Neuausrichtung der Klinikgebäude, ist das heute geschlossen wirkende Gelände enger mit den umgebenden Stadtquartieren zu vernetzen. Dies kann über die Neugestaltung des Freiraums am Krankenhaus und einer fußläufigen Durchwegung des Geländes erreicht werden. Daraus ergibt sich die Chance, das Klinikgelände fußläufig über die Rollerstraße enger mit dem Gesundheitsstandort Mörikestraße zu verbinden. Die Öffnung des Geländes ermöglicht zudem die Fortführung der Wegeverbindung bis zum Naherholungsraum des Reichenbachs und rückt

diesen damit näher an die Kernstadt heran.

Aufgrund seiner wichtigen räumlichen „Torfunktion“ am Stadteingang Hirschbergstraße/Paulinenstraße ist der **Stadtraum Brücke Paulinenstraße [14]** gestalterisch zu betonen. Ausschlaggebend für eine Neubewertung der räumlichen Situation ist eine Neuordnung der vorhandenen Stellplätze. Aufgrund seiner unmittelbaren Lage am Stadtkern ist über die Aufnahme nachhaltiger Mobilitätskonzepte in das Gestaltungskonzept nachzudenken (bspw. Car-Sharing-Station). Der mögliche Standort ist im Rahmen des gesamtstädtischen **Mobilitätskonzepts [01]** zu prüfen (siehe Seite 7). Die beiden südlich der Robert-Wahl-Straße liegenden Quartiere bieten im Innenbereich bzw. durch Baulückenschließung große Entwicklungsmöglichkeiten. Durch eine qualifizierte Nachverdichtung kann die Wohnfunktion der beiden Stadtquartiere wesentlich gestärkt und zugleich wichtige Raumkanten geschlossen werden. Die aus der **Studie zur Nachverdichtung von Wohnstandorten [10]** gewonnenen Erkenntnisse sind bei der langfristigen Entwicklung der beiden Quartiere zu berücksichtigen (siehe Seite 25).

## Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):



| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

#### Zukunftsprojekte:

| Stadtraum Brücke Paulinenstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |                           |            | 14   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|------------|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betonung des Stadteingangs zum historischen Stadtkern durch Neugestaltung:<br/>Option 1: Aufwertung der Flächen als attraktiver Stadtraum; Integration zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte (u. a. Car-Sharing, E-Mobil, Ladestationen) sowie Angebot an gestalterisch vertretbaren öffentlichen Stellplätzen; Berücksichtigung ökologischer Aspekte (u. a. Begrünung, Beschattung)<br/>Option 2: Prüfung einer baulichen Entwicklung mit Dienstleistungen<br/>Maßnahme ist abhängig einer Neuordnung der heute von Dauerparkern genutzten Stellplätze</li> <li>- Stärkung der fußläufigen Anbindung zwischen Robert-Wahl-Straße, Tübinger Straße, Brückenweg und Paulinenstraße</li> </ul> | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als) | Priorität 1 (langfristig) | öffentlich | 14.1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |                           |            | 14.2 |

| Projekte, Konzepte und Maßnahmen | Planungsstand | Priorisierung<br>(Zeithorizont) | Akteure | Nr. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------|-----|

**Einzelmaßnahmen:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |             |                       |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| <b>Krankenhaus Balingen:</b> Erarbeitung einer tragfähigen Nachnutzungskonzeption des Standorts nach Neubau des Zentralklinikums zwischen Albstadt und Balingen; Prüfung der räumlichen Öffnung des Standorts (insb. öffentliche Durchwegung)                                                                                                      | in Prüfung                               | Priorität 2 | privat                | <b>a.4</b>  |
| <b>Quartiersentwicklung Robert-Wahl-Straße / Hirschbergstraße:</b> Prüfung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich unter Berücksichtigung der Quartiersprägung und Durchgrünung; Flächen z. T. im Eigentum des Landes (in Abstimmung mit Zukunftsprojekt 10)                                                                       | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als) | Priorität 3 | öffentlich/<br>privat | <b>e.11</b> |
| <b>Quartiersentwicklung Charlottenstraße:</b> Prüfung einer langfristigen baulichen Arrondierung zwischen Landratsamt und Charlottenstraße; Erarbeitung einer zukunftsfähigen Konzeption mit mittlerer bis höherer Dichte in Rahmen eines Wettbewerbs/Mehrfachbeauftragung; Flächen im Eigentum des Kreises (in Abstimmung mit Zukunftsprojekt 10) | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als) | Priorität 3 | öffentlich            | <b>e.12</b> |
| <b>Robert-Wahl-Straße:</b> Aufwertung der Einfallstraße als attraktiver Stadteingang                                                                                                                                                                                                                                                               | aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als) | Priorität 2 | öffentlich            | <b>h.16</b> |





Bebelt

Gewerbeentwicklung Hindenburgstraße

9.2

Bizerba-Arena

Naherholungsraum  
Reichenbach/Hangen

Landschaftsachse

9.1

Krankenhaus

Stadteingang Nord

Olastraße

Karlstraße

Hindenburgstraße

Naherholungsraum  
Heuberg

Aussichtsturm

Perspektive Stadtquartier Robert-Wahl-Straße

Robert-Wahl-Straße

9.3

Stadtgarten

Hermann-Berg-Straße

Freihofstraße

Zwingergarten

Marktplatz

Obergstraße

Stadtquartier am Etzelbach

Kulturachse

9.4

Entwicklungsbereich Wilhelmstraße

Mauergarten

Viehmarktplatz

Wassergarten

Heinzenstraße

Wohnen an der Eyach

Wilhelmsgärten

Stadteingang Süd

9.5

Naherholungsraum  
Eyach/Wolfental

Naherholungsraum  
Etzelbach/Binsenbol

**Entwicklungsmotiv:** Mobilität, räumliche Verflechtung und Tourismus

**Beschreibung:** Fünf priorisierte Hauptwegeverbindungen (Stadtrouten) sorgen zukünftig für eine verbesserte Querung des Kernstadtgebiets in Ost-West-Richtung. Über sie ist die Kernstadt eng mit den Naherholungsräumen im Westen (Heuberg), im Süden (Wolfental) und im Osten (Etzelbach und Reichenbach) vernetzt. Der Bereich der Landschaftsachse bildet ein wichtiges Gelenk, das die urbanen Stadtrouten in der Kernstadt mit den durchgängigen Landschaftsrouten entlang der Flusslandschaft verknüpft.

Die Stadtrouten sind zu qualifizieren und für Fußgänger im Stadtraum mit einer besonderen Gestaltung hervorzuheben. Innerhalb der Landschaftsachse sind Standorte für Fahrrad- und E-Bike-Stationen zu prüfen. Von besonderer Bedeutung sind folgende Wegeverbindungen:

9.1 Vom Naherholungsraum Heuberg über Bahnhof und Karlstraße zur Landschaftsachse Nord und weiter über den Freiraum am heutigen Klinikstandort Kernstadt zum Naherholungsraum Reichenbach/Hangen

9.2 Vom Naherholungsraum Heuberg über Bahnhof, Olga- und Hindenburgstraße zum Aktivpark in der Landschaftsachse Nord und weiter über die neue Brücke und das Sportgelände Bizerba-Arena zum Naherholungsraum Reichenbach/Hangen

9.3 Vom Naherholungsraum Heuberg über Hermann-Berg-Straße (Standort Parkhaus Wilhelmstraße) und Freihofstraße, dem Platz an der Ölbergstraße und neuen Zwinger Garten zum Stadtgarten in der Landschaftsachse und weiter über die Robert-Wahl-Straße und dem Freiraum am Klinikum zum Naherholungsraum Reichenbach/Hangen

9.4 Vom Marktplatz über die Färberstraße zur Landschaftsachse Süd und weiter über die Kulturachse und dem neuen Freiraum am Etzelbach zum Naherholungsraum Etzelbach/Binsenbol (Fortführung Kulturachse)

9.5 Vom Naherholungsraum Heuberg über den Stadteingang Wilhelmsgärten zur Landschaftsachse Süd (Mauergärten/Wassergarten) und weiter über Viehmarktplatz und Freibad (Bewegungsraum Eyach) zum Naherholungsraum Eyach/Wolfental

#### Übereinstimmung Ziele und Leitlinien (Zusammenfassung):





# Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Dialog 3)

Aufgrund der aktuellen Einschränkungen durch die COVID-19-Situation wurde für die abschließende Bürgerinformation des ISEK Balingen 2035 ein Online-Format gewählt. Diese besondere Form des Bürgerdialogs ersetzte die ursprünglich für Sommer 2020 geplante Veranstaltung in der Balingen Stadthalle.

Ziel der Online-Information war es, die im dreijährigen Prozess gemeinsam erarbeiteten Inhalte des ISEK Balingen 2035 den Bürgerinnen und Bürgern in übersichtlicher Form zu präsentieren. Dazu wurde die textliche Gesamtfassung des ISEK in ihren vier separaten Bänden als Download auf der Homepage bereitgestellt – der Stadtcheck (Band 1), das Zukunftsbild (Band 2), das Handlungsprogramm (Band 3) und der Dialogband (Band 4). Zusätzlich wurden die wesentlichen konzeptionellen Inhalte der vier Bände in 12 kurzen Videos aufbereitet und erläutert. Die Videos konnten im Zeitraum zwischen 14. Juli und 13. September 2020 über die stadteigene Homepage abgerufen werden.

Die ersten drei Videos erläutern den Aufbau, die Grundlagen und wesentlichen Ziele des ISEK:

- Methodik
- Stadtcheck
- Ziele und Leitbild

In kurzen Videos werden Aufbau, Ziele und räumliche Schwerpunkte erläutert. Die Videos sind über die stadteigene Homepage abrufbar.

Die weiteren Videos beschreiben anhand der erarbeiteten Pläne die neun stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkte der Kernstadt und die hier geplanten Zukunftsprojekte:

- 1 – Stadteingang Nord
- 2 – Landschaftsachse
- 3 – Gewerbeentwicklung Hindenburgstraße
- 4 – Stadtquartier am Etzelbach
- 5 – Wohnen an der Eyach
- 6 – Stadteingang Süd
- 7 – Entwicklungsbereich Wilhelmstraße
- 8 – Perspektive Stadtquartier Robert-Wahl-Straße
- 9 – Anbindung Naturraum / Naherholung

Der Aufruf zur Online-Information erfolgte über die örtliche Presse und das Amtsblatt, über die neuen sozialen Medien (YouBL-App und Instagram-Seite) sowie über Plakate und Handzettel. Das Interesse an den Inhalten zum ISEK Balingen 2035 war sehr groß, wie sich durch die Auswertung der Besucherübersicht der Homepage belegen lässt. Insgesamt konnten über 1.000 Besuche auf der Homepage gezählt werden.

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



# Dialog Phase 3

## Dialog- und Beteiligungsphasen

### Ziel Dialog 3

**Bestätigung  
ISEK Balingen 2035**

### Ergebnis Dialog 3

Erläuterung  
Umsetzung des  
ISEK

Online-  
Information und  
Diskussion zu Konzept und  
Massnahmen



STADTplanung  
VOR ORT

**STADTCHECK**

PHASE 1 >> BIS HERBST 2018

**STÄDTEBAULICHER  
HANDLUNGSBEDARF**



Themen- und Werk-  
stattgespräche

**ZUKUNFTSBILD**

PHASE 2 >> BIS FRÜHJAHR 2020

**ZIELE, LEITBILD UND RÄU-  
MLICHE SCHWERPUNKTE**



Konzeptvorstellung  
Balingen 2035

**HANDLUNGSPROGRAMM  
KERNSTADT**

PHASE 3 >> BIS ENDE 2020

**RÄUMLICHES KONZEPT  
UND MASSNAHMEN**

### Veranstaltungen

**BÜRGERINFORMATION**

**DOKUMENTATION HOMEPAGE**

### Beteiligungsformate mit Zeitraum

Online-Information zum ISEK „Balingen 2035“ von  
Juli bis September 2020

seit Juli 2020



# Instrumentarien zur Umsetzung

Mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“ (ISEK) wird die zukünftige städtebauliche Ausrichtung der Stadt beschrieben. Es setzt sich aus den acht übergeordneten gesamtstädtischen Zielen, den neun räumlichen Entwicklungsschwerpunkten mit ihren 14 Zukunftsprojekten und einer Vielzahl an konkreten räumlichen Maßnahmen zusammen.

Das ISEK „Balingen 2035“ wurde im Herbst 2020 abgeschlossen und am 24.11. 2020 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Betrachtung der Stadtteile sowie eine Rückkopplung wichtiger Themen und Erkenntnisse von Kernstadt und Stadtteilen auf die Gesamtstadt wird ab Sommer 2021 erfolgen.

Der anstehende Umsetzungsprozess des ISEK, seiner Ziele und konkreten räumlichen Maßnahmen, bedarf einer kontinuierlichen Kommunikation und intensiven konstruktiven Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen internen und externen Akteuren sowie den Entscheidungsebenen bzw. Entscheidungsträgern. Hier kann am begonnenen Dialog- und Beteiligungsprozess des ISEK „Balingen 2035“ angeknüpft werden und die (teilweise) bereits etablierten verwaltungsinernen Arbeitsgruppen fortgeführt werden.

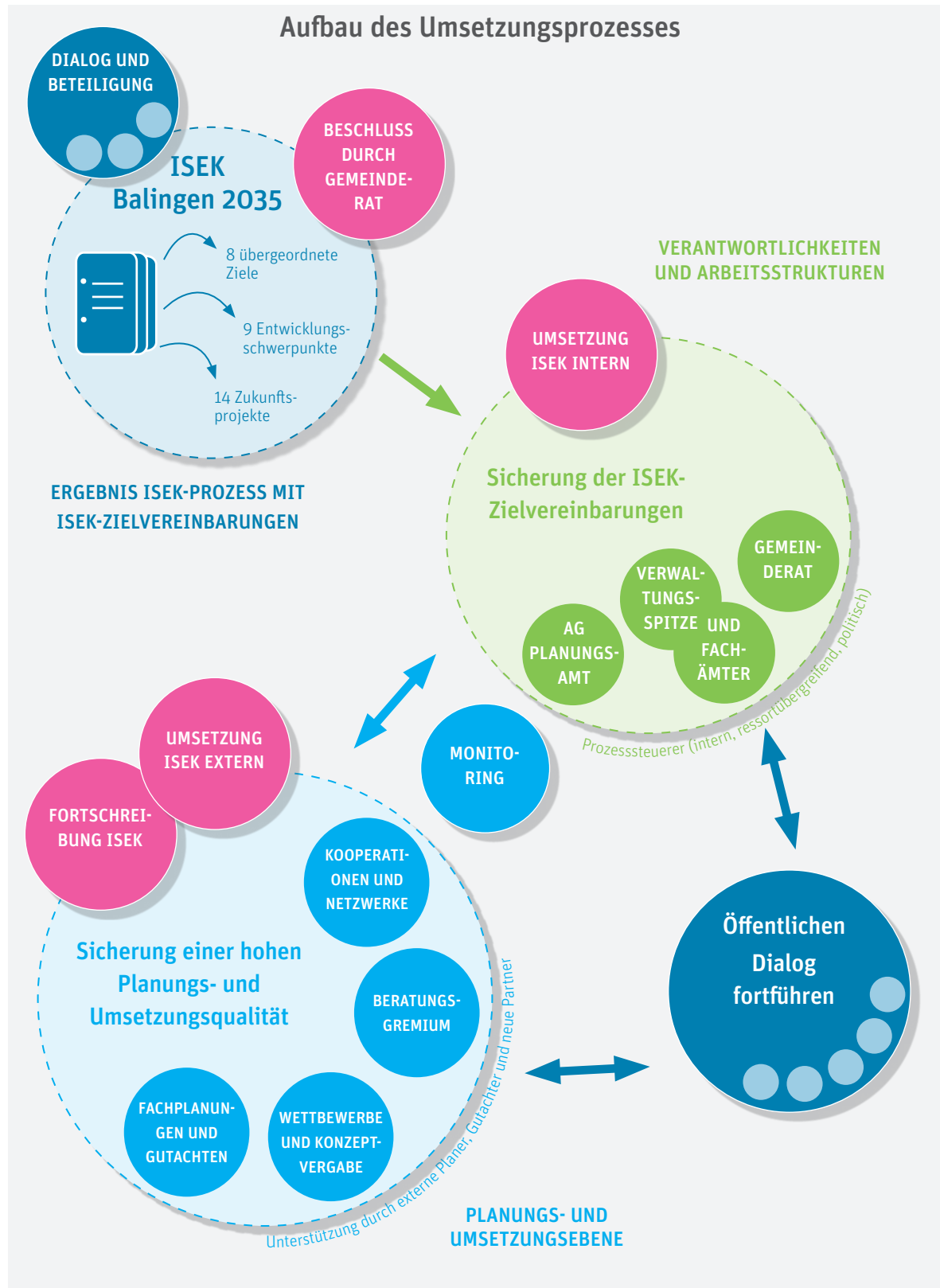
Für den weiteren Umsetzungsprozess des ISEK „Balingen 2035“ werden folgende Empfehlungen gegeben:

- **Ziele des ISEK über räumliche Projekte verdeutlichen:** Das ISEK „Balingen 2035“ definiert acht übergeordnete gesamtstädtische Ziele, neun räumliche Entwicklungsschwerpunkte in der Kernstadt und 14 Zukunftsprojekte. Über die Zukunftsprojekte sollen die sektoralen Ziele räumlich verortet und im Stadtraum sichtbar gemacht werden. Die Zukunftsprojekte stehen Pate für ein sektorales Ziel, sind jedoch querschnittsorientiert angelegt und bündeln eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen. Die als Zukunftsprojekte priorisierten Projekte überzeugen durch ihre zu erwartende hohe Impulswirkung auf Quartiersebene, aber auch auf gesamtstädtischer Ebene. Ihre Planung und

Umsetzung erfordern die volle Aufmerksamkeit der Stadt. Die finanziellen und personellen Ressourcen sind auf die Umsetzung der Projekte bzw. an die daran anknüpfenden Einzelmaßnahmen zu konzentrieren. Wo nötig, sind zur Umsetzung der Einzelmaßnahmen intensive Gespräche mit den privaten Eigentümern zu führen. Wichtige Schlüsselgrundstücke, die für die Realisierung notwendig erscheinen, sind von Seiten der Stadt zu erwerben. Bei Flächen im städtischen Eigentum sind Instrumente zur Qualitätssicherung heranzuziehen, beispielsweise Wettbewerbe oder Konzeptvergaben.

- **Zielvereinbarungen des ISEK eng an politische Entscheidungen binden (Gemeinderat):** Für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess sind verbindliche Vereinbarungen mit den beteiligten Entscheidungsträgern über die Ziele der Stadtentwicklung und die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte zu treffen. Der erste Schritt dazu ist ein Beschluss des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Balingen 2035“ im Gemeinderat. Um die Zielrichtung des ISEK bei allen Entscheidungsträgern zu verankern, wurden die Ziele und ihre räumlichen Auswirkungen im Vorfeld der Beschlussfassung intensiv mit den Ämtern der Stadtverwaltung und der politischen Vertreter gemeinsam erörtert und abgestimmt. Darüber hinaus wird für den weiteren Stadtentwicklungsprozess eine konsequente Bezugnahme zu den ISEK-Zielvereinbarungen (hier: Ziele, Entwicklungsschwerpunkte, Zukunftsprojekte) empfohlen. Um dies umzusetzen, werden die Beschlussvorlagen (Formulare) zukünftig um eine eigene Position „ISEK Balingen 2035“ erweitert. Hier soll kurz aufgeführt werden, ob die Planung, das Vorhaben bzw. die Maßnahme den ISEK-Zielvereinbarungen entspricht und zur Umsetzung beiträgt (O1), keine Auswirkung erkennbar ist (O2) oder ihnen gar entgegenwirkt (O3). Grundlage dafür liefern fachliche Stellungnahmen der zuständigen Ämter. In den Stellungnahmen sind Übereinstimmungen zu den ISEK-Zielvereinbarungen aufzuführen,

## Aufbau des Umsetzungsprozesses



Abweichungen zu begründen und Widersprüche zu kommentieren. Die Stellungnahmen werden ein wichtiger Bestandteil des Diskussions- und Abstimmungsprozesses im Gemeinderat. Eine weitere Möglichkeit, das ISEK im alltäglichen kommunalpolitischen Geschehen präsent zu halten, ist die Einführung eines sich regelmäßig wiederholenden Tagesordnungspunkts „ISEK Balingen 2035“ im Gemeinderat (Vorschlag: 2-jährig). Im Rahmen der Wiedervorlage werden die wesentlichen Zielaussagen des ISEK nochmals erläutert und erste Erfolge in der Zielerfüllung und Umsetzung vorgestellt. Die Vorbereitung des Tagesordnungspunkts liegt in der Verantwortung der Arbeitsgruppe Planungsamt.

- **Verwaltungsspitze und Fachämter in die Verantwortung zur Umsetzung des ISEK nehmen:** Die erfolgreiche Weiterentwicklung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Balingen 2035“ hängt wesentlich von einer stetigen Koordinierung der ISEK-Zielvereinbarungen ab. Dazu zählt die Verankerung der übergeordneten Ziele auf allen Ebenen, aber auch die koordinierte Abstimmung von bereits bekannten und neu hinzukommenden Projekten und Maßnahmen untereinander. Die Koordinierung und Umsetzung der einzelnen Projekte und Maßnahmen fällt dabei in den Verantwortungsbereich verschiedener Ämter und Projektbetreuer. Eine zentrale Aufgabe der zukünftigen Stadtentwicklung Balingens wird es sein, auftretende Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen, sie fachlich abzuwägen und geeignete fachliche und politische Lösungen zu erarbeiten. Damit

dies gelingt, bedarf es der intensiven Einbindung der Verwaltungsspitze mit der Übertragung von Verantwortlichkeiten und einer konstruktiven ressortübergreifenden Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Fachämtern. Die Verwaltungsspitze wird dabei die wichtige ressortübergreifende Steuerungsfunktion übernehmen. In regelmäßigen Abständen (Vorschlag: 1-jährig, im Rahmen der Klausurtagung) werden die Fachämter einen Bericht zum aktuellen Stand des ISEK „Balingen 2035“ bzw. zur Umsetzung der Zielvereinbarungen abgeben. Die Ergebnisse aus den regelmäßigen Sitzungsterminen werden von den Entscheidungsträgern (Amtsleiter/innen) in ihren jeweiligen Fachbereich zurückgespiegelt und auf der projektbezogenen Arbeitsebene verankert, beispielsweise im Rahmen der monatlich stattfindenden amtsinternen Besprechungen.

- **Arbeitsgruppe Planungsamt:** Die Arbeitsgruppe Planungsamt begleitete den Dialog- und Bearbeitungsprozess des ISEK von Beginn an. Durch eine ständige Rückkopplung während des gesamten ISEK-Prozesses sorgte sie dafür, dass die getroffenen Zielaussagen mit den laufenden Planungen und aktuellen Vorhaben aus den einzelnen Fachbereichen abgestimmt wurden. Auch zukünftig wird die Arbeitsgruppe Planungsamt diese wichtige verwaltungsinterne Koordinierungs- und Steuerungsfunktion ausüben. Ihre Verantwortlichkeit liegt darin, die Erfüllung der acht übergeordneten gesamtstädtischen Ziele sowie die räumliche Umsetzung der neun räumlichen Entwicklungs-



schwerpunkte mit den 14 Zukunftsprojekten und der Vielzahl an konkreten räumlichen Maßnahmen stetig im Blick zu haben.

- **Den gemeinsamen Dialog in der Öffentlichkeit fortführen:** Das ISEK wurde in einem dialogorientierten Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, politischen Gremien und der Öffentlichkeit erarbeitet. Aufgrund der Komplexität der stadtentwicklungsrelevanten Themen und zukunftsgerichteten Fragestellungen stellt die Beteiligung und Einbindung der Bürgerinnen und Bürger an integrierten Stadtentwicklungsprozessen eine gewisse Herausforderung dar. Zu komplex und vielfältig sind die Themenfelder und Handlungsräume auf gesamtstädtischer Betrachtungsebene, um Beteiligungsformate auf einzelne konkrete Fragestellungen zu fokussieren und diese bewerten zu lassen. Über unterschiedliche Beteiligungsformate kann es jedoch gelingen, wichtige stadtentwicklungsrelevante Themen zu vermitteln und die Öffentlichkeit stärker zu sensibilisieren. Auch bei der Weiterentwicklung und Umsetzung des ISEK soll der begonnene gemeinsame Dialog zwischen Verwaltung, politischen Gremien und der Öffentlichkeit fortgeführt und die unterschiedlichen Akteure in geeigneten Foren, Veranstaltungen und Ausschüssen mit einbezogen werden. Als Informationsformat sollen die bereits bestehende Plattform zum ISEK auf der städtischen Homepage sowie das Infoschaufenster weitergeführt und die Fortschritte des ISEK regelmäßig dokumentiert werden. Dies liegt in der Verantwortung der Arbeitsgruppe Planungsamt. Zudem könnte der Fortschritt des

ISEK „Balingen 2035“ sowie sich daraus ableitende wichtige Themen der Stadtentwicklung im Rahmen der bereits im ISEK-Prozess verankerten Veranstaltung „STADTplanung VOR ORT“ in die Öffentlichkeit getragen werden (Vorschlag: 1-jährig). Die Koordination der öffentlichen Veranstaltung, die Themenauswahl und die geeignete Form der Veranstaltung (bsp. Stadtpaziergänge) liegen bei der Arbeitsgruppe Planungsamt.

- **Regelmäßiges Monitoring zur Zielumsetzung des ISEK einführen:** Das ISEK „Balingen 2035“ bedarf einer regelmäßigen Evaluation der laufenden Projektentwicklungen und Planungen sowie der bereits realisierten Projekte und Maßnahmen. Eine wichtige Funktion und Verantwortung übernimmt dabei die Verwaltungsspitze mit ihren bereits abgestimmten Ergebnissen aus den regelmäßig stattfindenden Sitzungen. Darüber hinaus ist in regelmäßigen Zyklen ein Tätigkeitsbericht über das bisher Erreichte zu erstellen (Vorschlag: 5-jährig, geplant 2025/2030/2035). Im Rahmen des Tätigkeitsberichts werden durch ein externes Planungsbüro mögliche Zielkonflikte geprüft sowie Neuausrichtungen von Einzelentwicklungen aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen untersucht und in Bezug zur aufgezeigten räumlichen Entwicklungsperspektive gesetzt. Das Monitoring ermöglicht eine verwaltungsinterne Selbstkontrolle. Ein wesentlicher Teil des Monitorings werden der intensive Austausch mit der Verwaltungsspitze, die Berichterstattung im Gemeinderat sowie der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern sein.

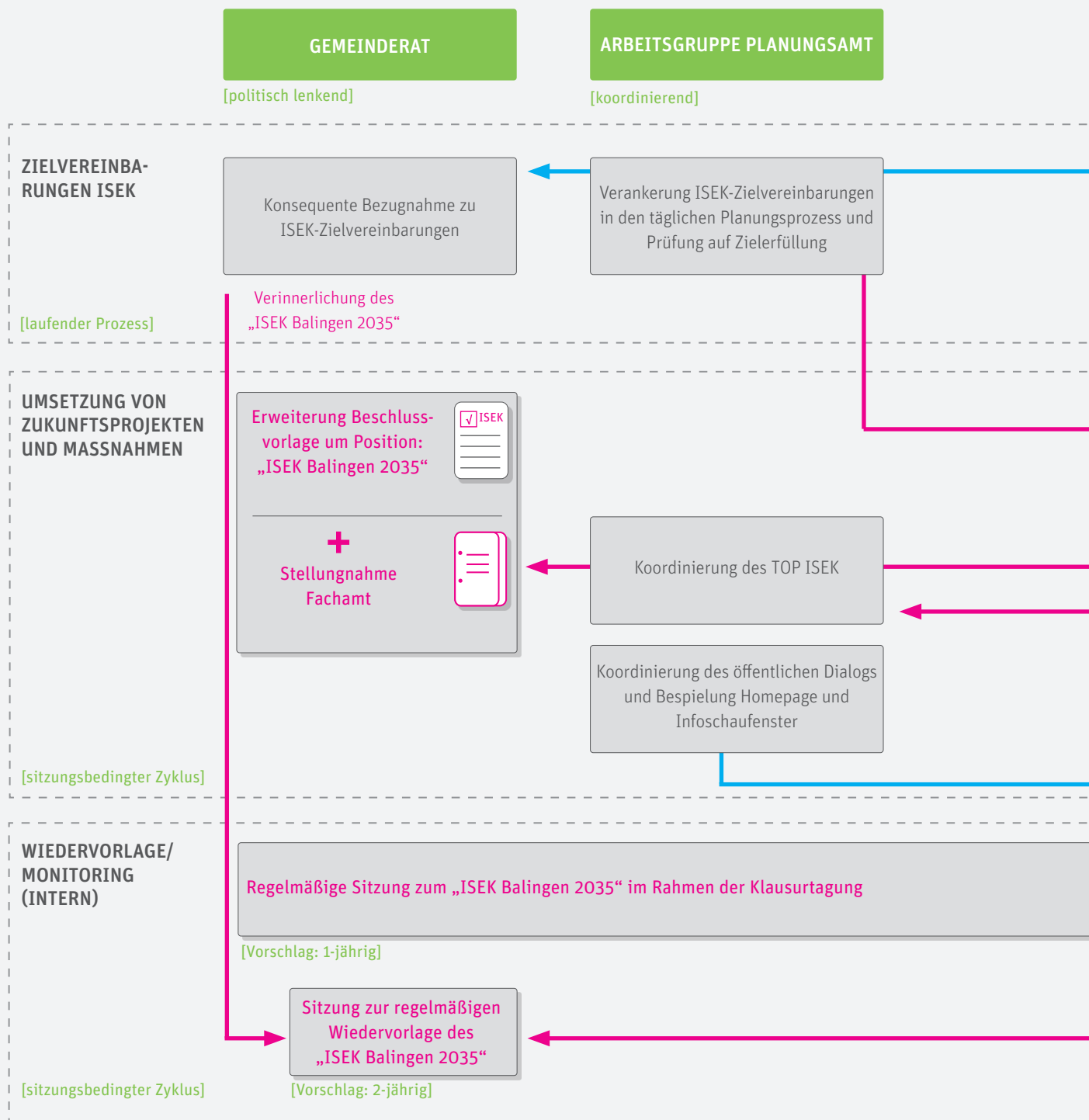
- Weiterführende Planungen als qualitätssichernde Instrumente einsetzen:** Das ISEK definiert wichtige Eckpunkte, kann aber flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren und Projektkonkretisierungen integrieren, ohne seine Zielvorgaben aufzugeben. Über weiterführende Fachplanungen und Gutachten sollen die ISEK-Zielvereinbarungen und Zielsetzungen weiter präzisiert werden. Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen oder Konzeptvergaben an ausgewählten Standorten tragen zu einer hohen Qualitätssicherung bei und fördern innovative Konzepte und Lösungen. Über ihre Detailschärfe dienen sie den Entscheidungsträgern und der Verwaltung als wichtige Entscheidungshilfe und als Grundlage für anstehende Bebauungsplanverfahren. Die ISEK-Zielvereinbarungen und Zielsetzungen sind als Grundlage in den Ausschreibungen der Fachplanungen und Gutachten sowie in den Auslobungen von Wettbewerben, Mehrfachbeauftragungen oder Konzeptvergaben zu verankern. Die Verantwortung liegt bei der Verwaltungsspitze und den Entscheidungsträgern im Fachamt in Abstimmung der Arbeitsgruppe Planungsamt.
- Neue Kooperationsmodelle und Netzwerke fördern:** Die Erreichung der planerischen Ziele und Umsetzung der aufgeführten Projekte und Maßnahmen kann nur durch Unterstützung neuer Partner gelingen. Da Stadtentwicklung und wirtschaftliche Entwicklung eng miteinander verknüpft sind und sich gegenseitig beeinflussen, gilt es geeignete Kooperationsmodelle zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Privaten zu finden und neue Netzwerke aufzubauen. Aufgabe der Stadt ist es, die unterschiedlichen Akteure – darunter private Eigentümer, Projektentwickler, Investoren oder Genossenschaften – und ihre individuellen Handlungsansätze zu vernetzen und eine stärkere Kooperation der Beteiligten anzuregen. Besonders die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele und die damit verbundene Entwicklung neuer bezahlbarer Wohnkonzepte ist durch eine

stärkere Integration privater Akteure bzw. durch eine intensive Förderung von Trägermodellen anzutreiben. Baugruppen und Baugemeinschaften mit ihrer individuellen Zusammensetzung aus unterschiedlichen Zielgruppen stellen beispielsweise attraktive Partner für eine lebendige Quartiersentwicklung dar. Auch alternative Trägermodelle, wie Genossenschaften, Wohnbaugesellschaften oder Vereine tragen durch ihr breit gefächertes Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und ihren zahlreichen gemeinschaftlichen Nutzungen und Freibereichen zur starken Vernetzung der Bewohnerschaft untereinander und zur Bildung neuer enger Gemeinschaften im Quartier bei. Die Stadt unter der Federführung der Arbeitsgruppe Planungsamt sollte daher ihre Beratungsfunktion ausbauen und verstärkt für neue Kooperationsmodelle werben.

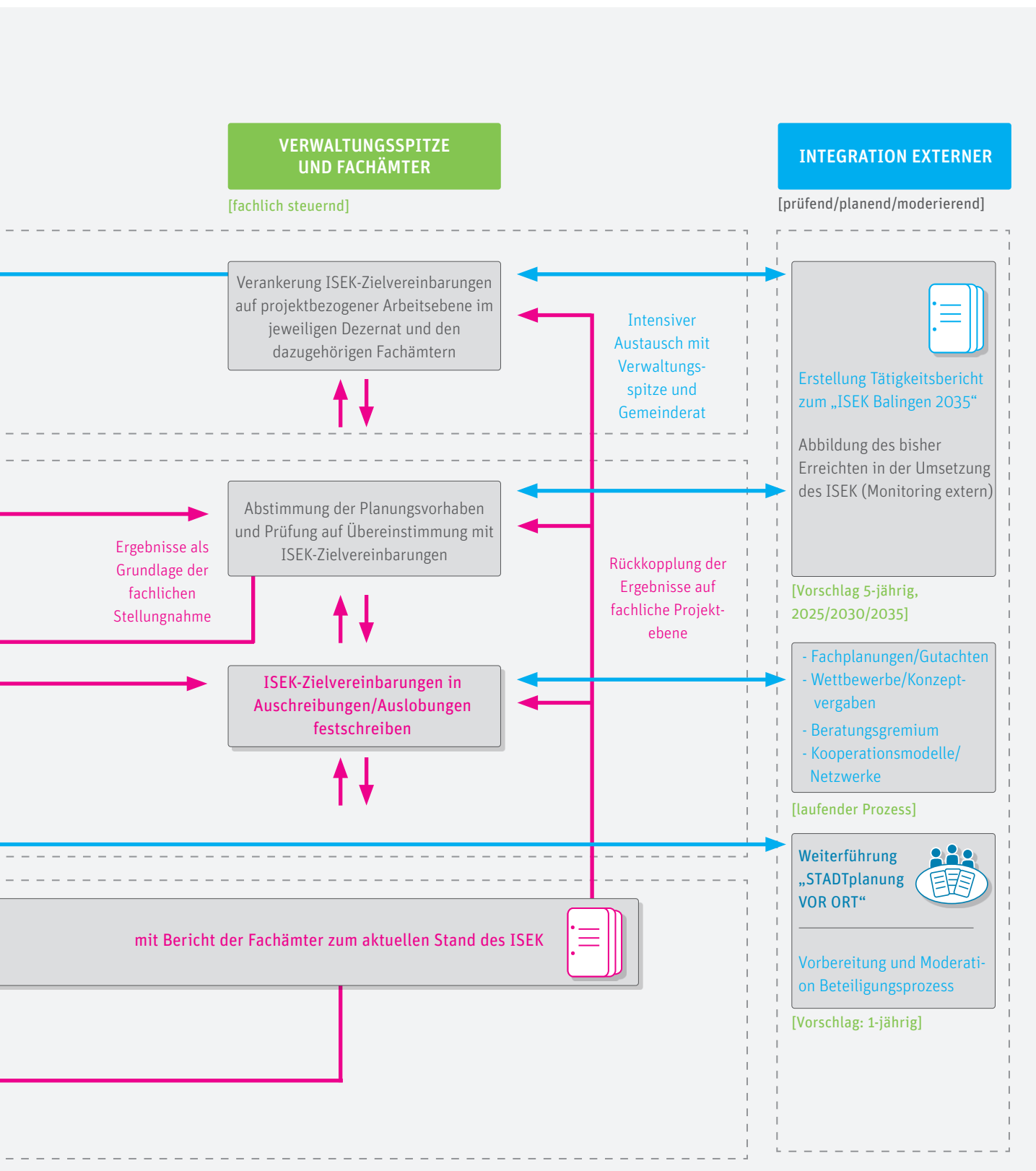
**Die Verantwortlichkeiten von Gemeinderat und Verwaltungsspitze, die Abstimmungsvorgänge mit externen Fachplanern, Gutachter und weiteren Akteuren und die Integration der Öffentlichkeit sind in einem Handlungsleitfaden dargestellt (siehe Seite 51).**



## Handungsleitfaden mit Darstellung von Verantwortlichkeiten







# Ausblick

Bei der Umsetzung der im Rahmen des ISEK „Balingen 2035“ definierten konkreten räumlichen Projekte und Maßnahmen fängt die Stadt Balingen nicht gänzlich bei null an. Eine Vielzahl der im räumlichen Konzept beschriebenen Projekte und Maßnahmen befindet sich bereits in Planung oder in Umsetzung. Als Beispiele für Projekte und Maßnahmen der öffentlichen Hand, bei denen die wesentlichen planerischen und finanziellen Weichen bereits gelegt sind, können insbesondere die baulichen und gestalterischen Vorhaben im Rahmen der Gartenschau 2023 (Entwicklungsschwerpunkt 2 „Landschaftsachse“), die Planungen zur Neugestaltung des Bahnhofs (Zukunftsprojekt 03) oder die Planungen zur Kulturrachse (Zukunftsprojekt 09) genannt werden. Die im räumlichen Konzept dargestellten weiteren Projekte und Maßnahmen im Handlungsbereich der Stadt Balingen sind systematisch und zielgerichtet auf Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit zu prüfen. Die Umsetzung der Zukunftsprojekte steht dabei an erster Stelle.

Bei den anstehenden Aufgaben und Planungen in den unterschiedlichsten Bereichen baut die Stadt Balingen auf die Unterstützung externer Fachplaner, Gutachter und Projektsteuerer. Das hier eingeholte Expertenwissen hilft der Stadt Balingen bei den anstehenden Planungs- und Umsetzungsverfahren hohe Qualitätsansprüche umzusetzen. Erfahrungsgemäß werden die besten Lösungen für Gebäude, Freiräume und Konzeptideen gefunden, wenn Alternativen beurteilt werden können. Balingen sieht daher in der Förderung des Wettbewerbswesens bzw. in konkurrierenden Verfahren wie Mehrfachbeauftragungen und Konzeptvergaben eine wichtige Grundlage für die baukulturelle Entwicklung. Dieser Anspruch gilt für die Entwicklung von Vorhaben der öffentlichen Hand, wie beispielsweise die Entwicklung des Projekts „Im Strasser“ (Zukunftsprojekt 11) mittels Konzeptvergabe und für auch für die Entwicklung wichtiger städtebaulicher Lagen im privaten Eigentum, wie zum Beispiel

am Württemberger Hof oder das Wohn- und Geschäftshaus „An der Schwanenstraße“. Auch die Einführung eines unabhängigen Beratergremiums kann zur Sicherung einer hohen Qualität von städtebaulichen Vorhaben und baulichen Einzelmaßnahmen an städtebaulich prägnanten Situationen beitragen.

Um die Umsetzung der Zukunftsprojekte und weiteren Maßnahmen innerhalb der vorgeschlagenen Prioritäten zu gewährleisten, sind die erforderlichen Finanzmittel in die Haushaltsplanung der Stadt einzustellen. Hierbei ist die Einbindung geeigneter Förderprogramme intensiv zu prüfen und die dafür notwendigen personellen Ressourcen frühzeitig einzuplanen. Die folgenden Programme des Bundesministeriums des Inneren für Bau und Heimat stehen prinzipiell für die städtebaulichen Entwicklungen in Balingen zur Verfügung und sind zu prüfen:

- Lebendige Zentren (LZP) – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne (integriert v. a. die bisherigen Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“)
- Sozialer Zusammenhalt (SZP) – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (integriert v. a. das bisherige Programm „Soziale Stadt“)
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) – Lebenswerte Quartiere gestalten (integriert v. a. die bisherigen „Stadtumbau-Programme“ (Ost/West; Schwerpunkt: „Brachenflächenentwicklung für den Wohnungsbau“)

Aktuell werden im Rahmen des Landesprogramms "Natur in Stadt und Land" die Planungen und Ausführungen zur Gartenschau 2023 bezuschusst. Auch die Sanierung der Balingener Innenstadt wird über das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bis 2023 gefördert.

Weitere Förderprogramme sind u. a.

- Europäischer Fond für regionale Entwicklung (EFRE), wie beispielsweise "Spitze auf dem Land" oder RegioWIN
- Bundesförderprogramm „Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge“ der Bundesanstalt für Verwaltungsdienstleistungen
- Förderprogramme des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, wie „Förderung beispielhafter Projekte für eine Bildung für nachhaltige Entwicklung“, „KLIMO-PASS“, „Klimaschutz-Plus“

Auch die Teilnahme an Modellprojekten könnte für die Umsetzung ausgewählter Projekte in Frage kommen. Hier sind die aktuellen Förderaufrufe der Länder und des Bundes zu berücksichtigen.

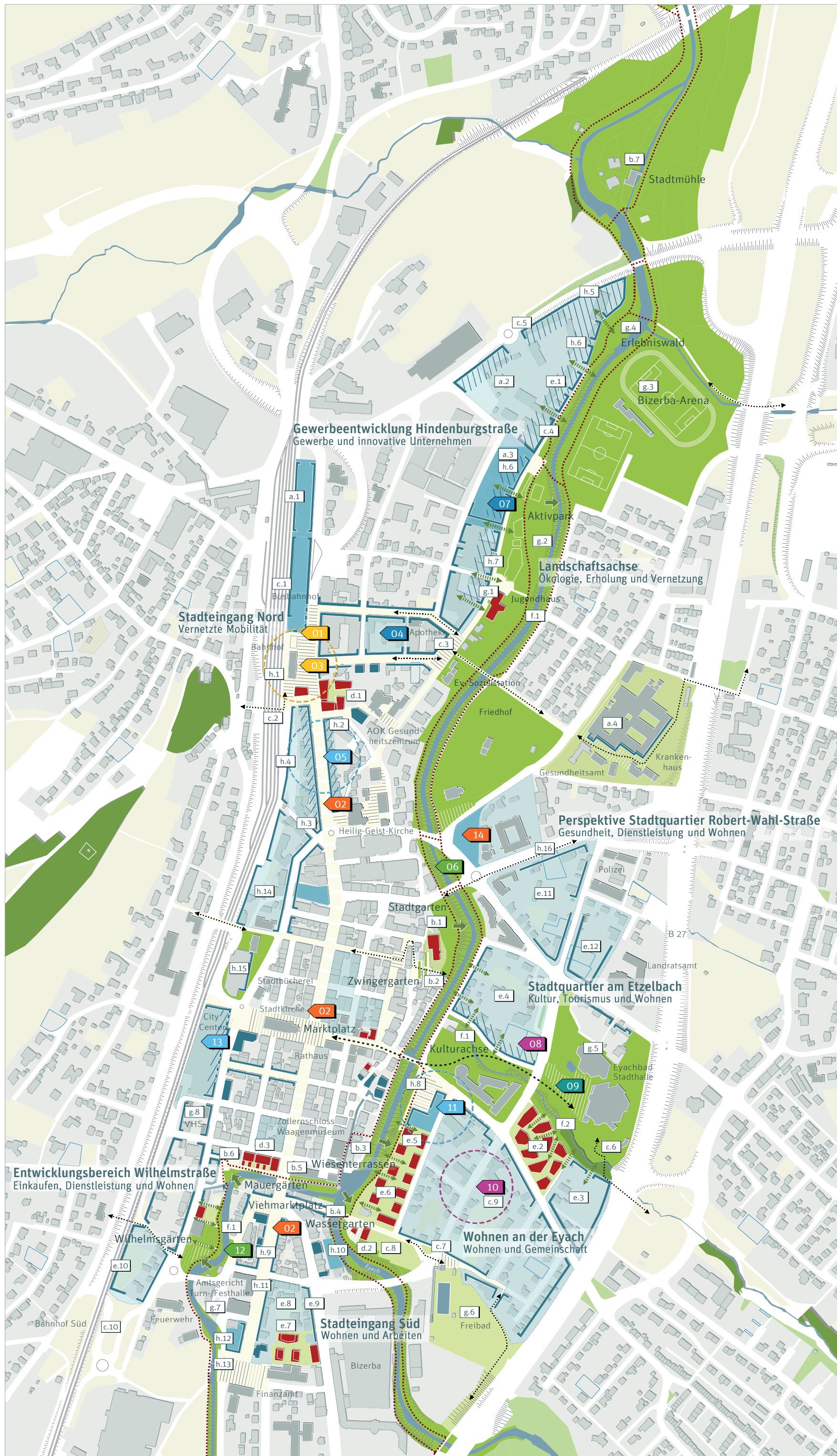
Bei der Umsetzung der im räumlichen Konzept genannten Projekte und Maßnahmen setzt Balingen aber auch auf die aktive Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer, Projektentwickler und Investoren. Die vorliegenden acht übergeordneten gesamtstädtischen Ziele und das räumliche Konzept mit seiner Vielzahl an konkreten Maßnahmen bietet hierbei einen geeigneten und verlässlichen planerischen Rahmen. Gleichzeitig schafft die Stadt durch die Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum (im Bereich Mobilität, Freiraum, Stadtbild) bzw. durch Neubau und

Aufwertung von öffentlichen und kulturellen Einrichtungen wichtige Anreize für weitere private Investitionen. Die sich in privater Hand befindenden Vorhaben werden sich nur bedingt auf die zur Verfügung stehenden personellen oder finanziellen Ressourcen der Stadt auswirken. Für ihre Umsetzung sind Ressourcen für die verwaltungsinterne Planungs- und Baubetreuung im städtischen Haushalt einzuplanen.

Die Vielzahl der mit dem ISEK „Balingen 2035“ erarbeiteten und zusammengeführten Projekte und Maßnahmen werden nicht sofort umgesetzt werden können. Einige der vorliegenden Projekte sind weiter zu konkretisieren und mit Hilfe der externen Fachplaner, Gutachter oder im Rahmen von Wettbewerbsverfahren weiterzuentwickeln. Mit dem vorliegenden ISEK „Balingen 2035“ liegen nun aber ein abgestimmtes Zukunftsbild und Handlungsprogramm für die Stadt Balingen vor, dem sich die Politik, die Verwaltung, Investoren und die Bürgerinnen und Bürger gleichermaßen verpflichtet fühlen sollen. Gemeinsam kann Balingen attraktiv und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

**Die herausnehmbare Karte (Einleger) zeigt das räumliche Konzept der Kernstadt mit den 14 Zukunftsprojekten und den weiteren Maßnahmen der stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkte in einer zusammengefassten Darstellung.**





### Räumliches Konzept Kernstadt

- 01 Zukunftsprojekte
- a.1 Einzelmaßnahmen
  - 01 a.1 Wirtschaft
  - 01 b.1 Freiraum
  - 01 c.1 Mobilität
  - 01 d.1 Innenstadt
  - 01 e.1 Wohnen
  - 11 Nachhaltigkeit
  - 01 f.1 Bildung & Kultur
  - 01 h.1 Stadtbild

\* Die Beschreibung der Zukunftsprojekte und Maßnahmen erfolgt im Maßnahmenkatalog, Band 3 „Handlungsprogramm Kernstadt“

- Realisierte Projekte/Projekte in Umsetzung (2016 bis 2019)
- Aktuelle Projekte (Planung/Konzept)
- Bereiche für Quartiersentwicklung
- Potenzialflächen (Standort)
- Baulücken
- Sicherung hochwertige Raumkante
- Definition Raumkante

- Kulturachse
- Stärkung Hauptwegeverbindungen Kernstadt
- Wichtige Wegeverbindung
- Wichtiger Platz-/Stadttraum
- Landschaftsrouten Kernstadt - Stadtteile
- Gestaltung Trittstein am Wasser
- Bezug zur Erholungslandschaft

- Siedlungsfläche (Bestand)
- Gebäude (Bestand)
- Sonderbausteine (Bestand)
- Gewässer
- Zentrale Grün- und Parkanlagen
- Private Freiflächen/landwirtschaftliche Flächen
- Wald/Gehölzbänder

Maßstab 0 40 80 100 m