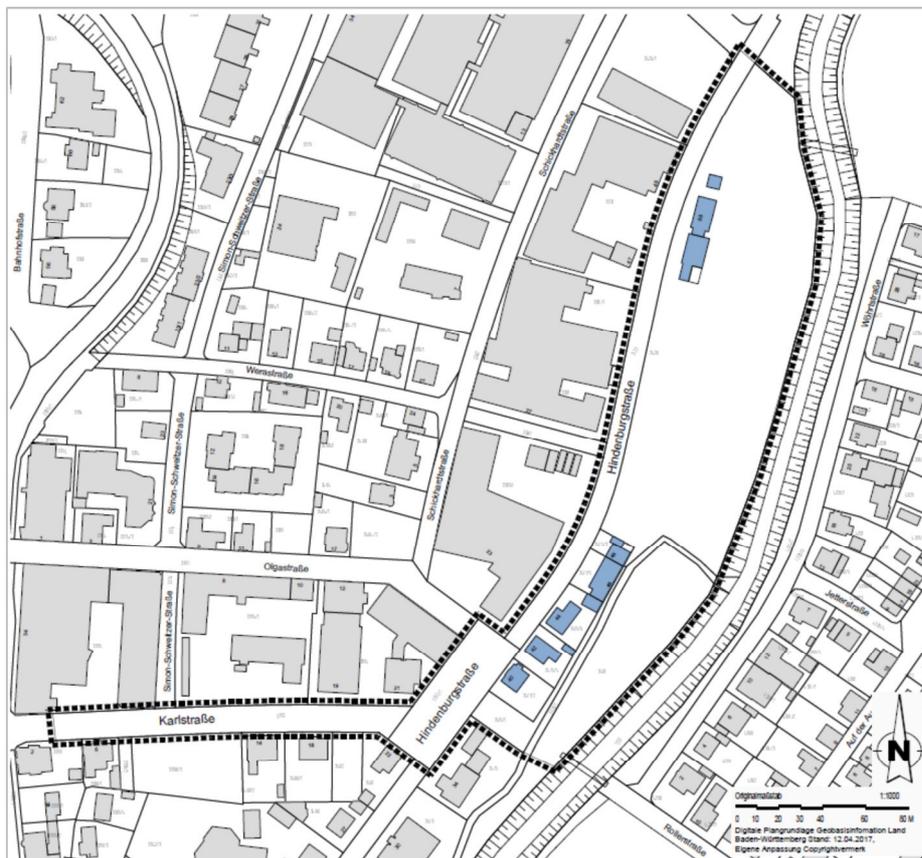


Stadt Balingen Zollernalbkreis

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“

Vorbereitende Untersuchungen (VU) für die Erweiterung im Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Ergänzungsbereich Innenstadt II“

Vorbereitende Untersuchungen (VU) für die
Erweiterung im Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“

nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Auftraggeber: Stadt Balingen
Baudezernat
Neue Straße 31
72336 Balingen

Auftragnehmer: die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung: Florian Geng
Marcel Siegel

Veröffentlichung: Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Das Untersuchungsgebiet „Jugendhaus/Aktivpark“	6
3.	Zusammenfassung der Ergebnisse	7
3.1	Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB).....	7
3.2	Sanierungsziele (§ 136 BauGB).....	9
3.3	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)	13
3.4	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) ...	15
4.	Förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes	20
4.1	Abgrenzung des Erweiterungsgebiets.....	20
4.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)	21
4.3	Weiteres Vorgehen	22
5.	Anlagen.....	22

1. Vorbemerkungen

Zur Finanzierung der Gartenschau 2023 in Balingen bedarf es neben anderen Finanzhilfen (u.a. auch für die Wasserwirtschaft) einer erheblichen Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Landes Baden-Württemberg. Vor diesem Hintergrund wurde das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ bereits am 16.10.2014 förmlich festgelegt und mit Finanzhilfen von aktuell 1,4 Millionen Euro ausgestattet (Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“).

Im März 2017 wurde das städtebauliche Einzelvorhaben „Verlagerung/Neubau des Jugendhauses“ in den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) aufgenommen, es stehen hierdurch weitere 526.000 Euro an Bundesfinanzhilfen zur Verfügung. Für den Erhalt der Förderung ist es erforderlich, das für den Neubau vorgesehene Grundstück vor Baubeginn in ein städtebauliches Gebiet einzubeziehen. Dieses Grundstück liegt im Gebiet des Untersuchungsbereichs „Jugendhaus/Aktivpark“.

Schließlich wurde am 28. Juli 2017 zwischen der Stadt Balingen, dem Regierungspräsidium Tübingen - Referat 22 - und der STEG als Sanierungsträger das weitere Vorgehen in Sachen Städtebauförderung besprochen. Erster Schritt ist die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes inkl. des für den Aktivpark vorgesehenen Bereichs.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Jugendhaus/ Aktivpark“ als 1. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ sollen die Grundlagen für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme geschaffen werden. Im Sinne eines integrierten Entwicklungskonzeptes sind die aus den gesamtstädtischen Zielen und Leitbildern abzuleitenden gebietsbezogenen Ziele und Maßnahmen zu entwickeln und festzulegen.

Dies geschieht im Dialog mit der Bürgerschaft und den Betroffenen. Da es sich im Erweiterungsgebiet nur um wenige private Einzeleigentümer handelt, wurde eine persönliche Befragung durchgeführt. Langjährige Praxiserfahrungen zeigen, dass persönliche Gespräche zu Beginn des Verfahrens in der Regel positive Auswirkungen auf eine erfolgreiche Durchführung der Sanierungsmaßnahme haben.

Zur Umsetzung der weiteren gebietsbezogenen Entwicklungsziele sind auch in den Folgejahren entsprechende Anpassungen erforderlich. Die Vielzahl der Teilziele und Maßnahmen macht ein planmäßiges Vorgehen notwendig. Daher sind Prioritäten zu setzen. Im nachfolgenden Priorisierungsplan ist das bereits bestehende Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ ersichtlich. Neben der hier untersuchten 1. Erweiterung im Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“ sind für zwei weitere Teilgebiete entsprechende Erweiterungen vorgesehen.

Erweiterung des „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um den Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“

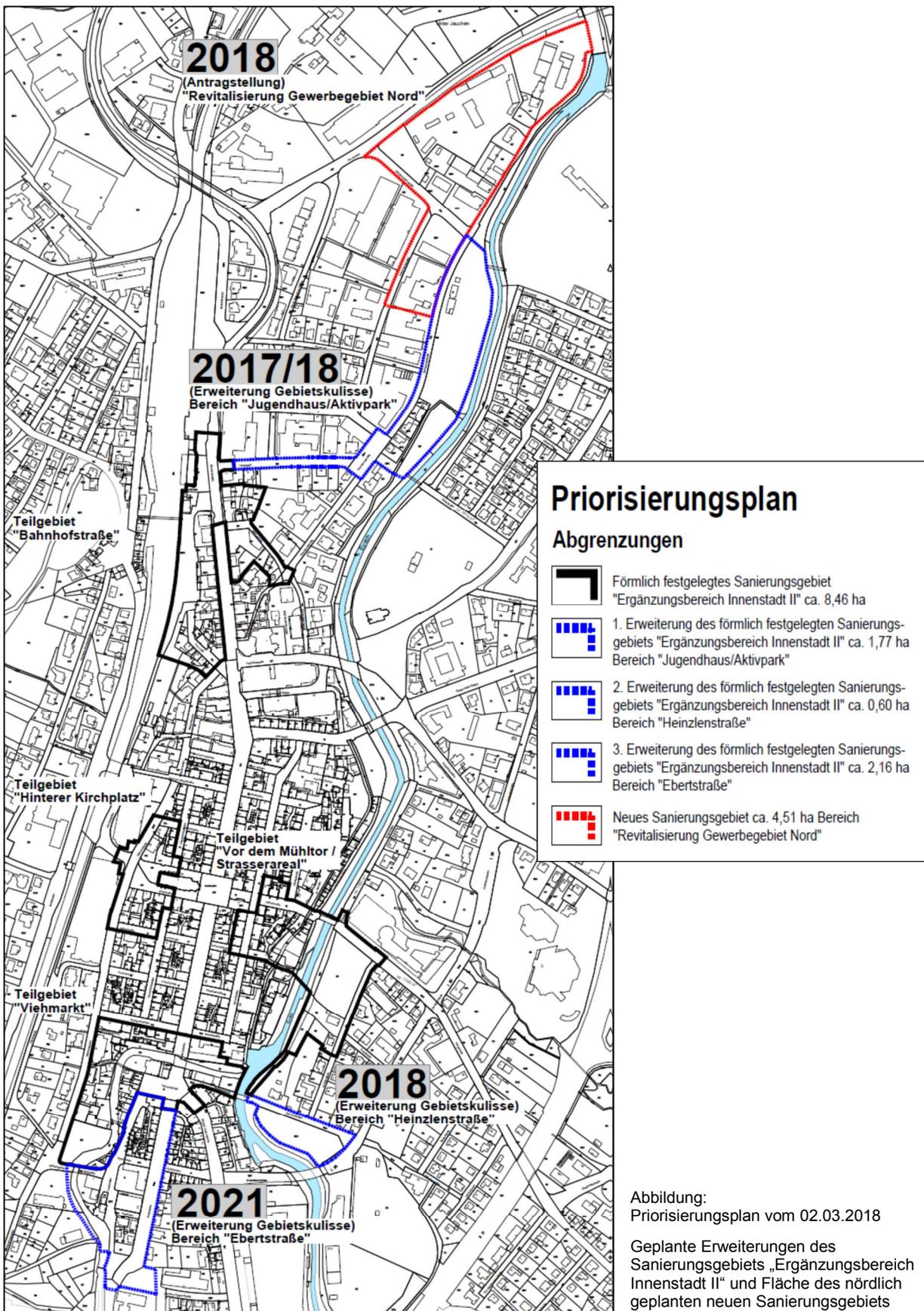


Abbildung:
Priorisierungsplan vom 02.03.2018

Geplante Erweiterungen des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ und Fläche des nördlich geplanten neuen Sanierungsgebiets

Erweiterung des „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um den Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“

Vor dem Hintergrund der Verlagerung des Stadtarchivs ist für das Jahr 2018 geplant, das Teilgebiet „Vor dem Mühltor / Strasserareal“ um den Bereich „Heinzlenstraße“ zu erweitern.

Mittelfristig steht auch die Erweiterung für das Teilgebiet „Viehmarkt“ an. Es ist vorgesehen, die Gebietskulisse im Bereich der „Ebertstraße“ zu erweitern. Diese Erweiterung ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

Unabhängig von diesen Erweiterungen des bestehenden Gebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ soll zusätzlich ein neues Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Das nördlich der Innenstadt liegende Quartier zwischen der Straße „Auf Jauchen“ und dem südwestlich gelegenen Uferbereich der Eyach ist überwiegend gewerblich geprägt. Zur Revitalisierung des Gewerbegebiets Nord wurde der Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ bereits am 20.03.2018 gefasst.

2. Das Untersuchungsgebiet „Jugendhaus/Aktivpark“

Das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ besteht aus vier Teilgebieten. Das Teilgebiet „Bahnhofstraße“ soll um das vorliegende Untersuchungsgebiet erweitert werden. Die Fläche des Sanierungsgebiets von derzeit ca. 8,46 ha nimmt dadurch um ca. 2,52 ha zu und beträgt dann insgesamt ca. 11,0 ha.

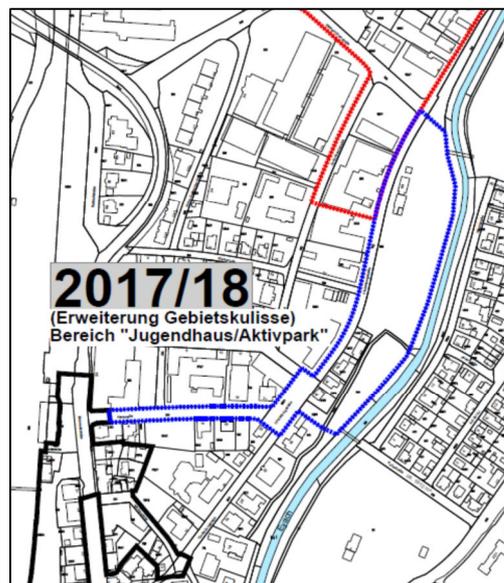


Abbildung:

Lage des Erweiterungsgebiets „Jugendhaus/Aktivpark“ im Anschluss an das bestehende Sanierungsgebiet „Ergänzung Innenstadt II“

3. Zusammenfassung der Ergebnisse

3.1 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Im Untersuchungsgebiet liegen städtebauliche Missstände vor, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. „Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Als wesentliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

- Unternutzung bebauter und unbebauter Flächen
- Fehlende Gestaltungsqualität bzw. gestalterischer Defizite
- Keine Aufenthaltsbereiche / mangelnde Erlebbarkeit der Eyach
- Beschaffenheit der Bausubstanz (v.a. Garagengebäude)
- Übergroßer Kreuzungsbereich Karlstraße/Hindenburgstraße

Als Missstand innerhalb des bereits bestehenden Erneuerungsgebiets „Ergänzung Innenstadt II“, der im Untersuchungsgebiet behoben werden soll:

- Bisheriger Standort des Jugendhauses, Inselstraße 16, aufgrund des schlechten Gebäudezustands und fehlender Freibereiche.



Bild links: Bisheriges Jugendhaus,
Inselstraße 16
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)

**Tennisanlage,
Grünbereich und
Garagengebäude**



Tennisanlage entlang der Hindenburgstraße in Richtung Norden
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Tennisanlage auf der Eyach-Seite
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Übergangsbereich südwestlich der Tennis- in die Grünanlage
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Hindenburgstraße: Garagengebäude
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)

**Bebauung
Hindenburgstraße 40-44**



Häuserzeile Hindenburgstraße 40-46
von Osten
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Straßenseite der Hindenburgstraße
40-44
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Vordergrund: Ewald-Haus des Schwäbischen Albvereins;
Hindenburgstraße 40

Hintergrund: Rückwärtiger Ansicht,
Hindenburgstraße 42
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Kreuzungsbereich Karlstraße /
Hindenburgstraße
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)

Karlstraße und Verbindung zum Bahnhof



Karlstraße, Blick in Richtung
Bahnhof
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Kreuzungsbereich Karlstraße /
Simon-Schweitzer-Straße
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Karlstraße, Blick in östliche Richtung
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)



Westlicher Beginn der Karlstraße,
Übergang zum Bahnhofsvorplatz
(Quelle: Aufnahme durch die STEG)

3.2 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Abgeleitet aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Balingen 2035 und insbesondere aus dem „Räumlichen Entwicklungskonzept Balingen 2030“ ergeben sich räumliche Konzepte und Leitprojekte. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Planungen für die Gartenschau im Jahr 2023. Durch die Verknüpfung von städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkten und Grünprojektstandorten sollen als Feinziele sogenannte „grüne Schnittstellen“ entstehen.

Diese parallelen Überlegungen und Planungen zur Gartenschau 2023 und dem Grünprojekt „Balingen – als Stadt der grünen Schnittstellen“ führen zu insgesamt sieben Grünprojektstandorten. Ein Grünprojektstandort sind die Eyachanlagen, die überwiegend im Untersuchungsbereich „Jugendhaus/Aktivpark“ liegen.

Ziel ist es, dass dort ein Erlebnis-, Spiel- und Aufenthaltsbereich entsteht. Angesprochen werden alle Altersgruppen, die an diesem Standort entlang der Eyach Bewegungs-, Rückzugs- und Freiräume erhalten sollen. Dieser sogenannte Aktivpark soll öffentlich nutzbare Flächen für Sport und Spiel in Innenstadtlage anbieten.

Erweiterung des „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um den Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“

Ziel ist auch die Verlagerung des Jugendhauses in das Untersuchungsgebiet und in die Eyachanlagen. Jugendhaus und Aktivpark bilden gemeinsam einen wichtigen Baustein als grüne Schnittstelle der Gartenschaukonzeption. Sie sollen, nachhaltig ausgerichtet, als Daueranlage auch nach der Gartenschau ein Ort für Spiel und Freizeit sein.

Bedeutend ist dabei die Integration des zukünftigen Jugendhauses in das Gebiet und insbesondere in den späteren Aktivpark. Durch das intensive Beteiligungsverfahren ist davon auszugehen, dass der Entwurf bzw. das Jugendhaus eine hohe Wertschätzung und Akzeptanz erfahren werden.

Wichtiger Baustein ist in diesem Zusammenhang die Erreichbarkeit. Daher bildet eine fußläufig hochwertige Verbindung zwischen dem Bahnhof bzw. dem ZOB über die Karlstraße eines der Sanierungsziele im Gebiet.

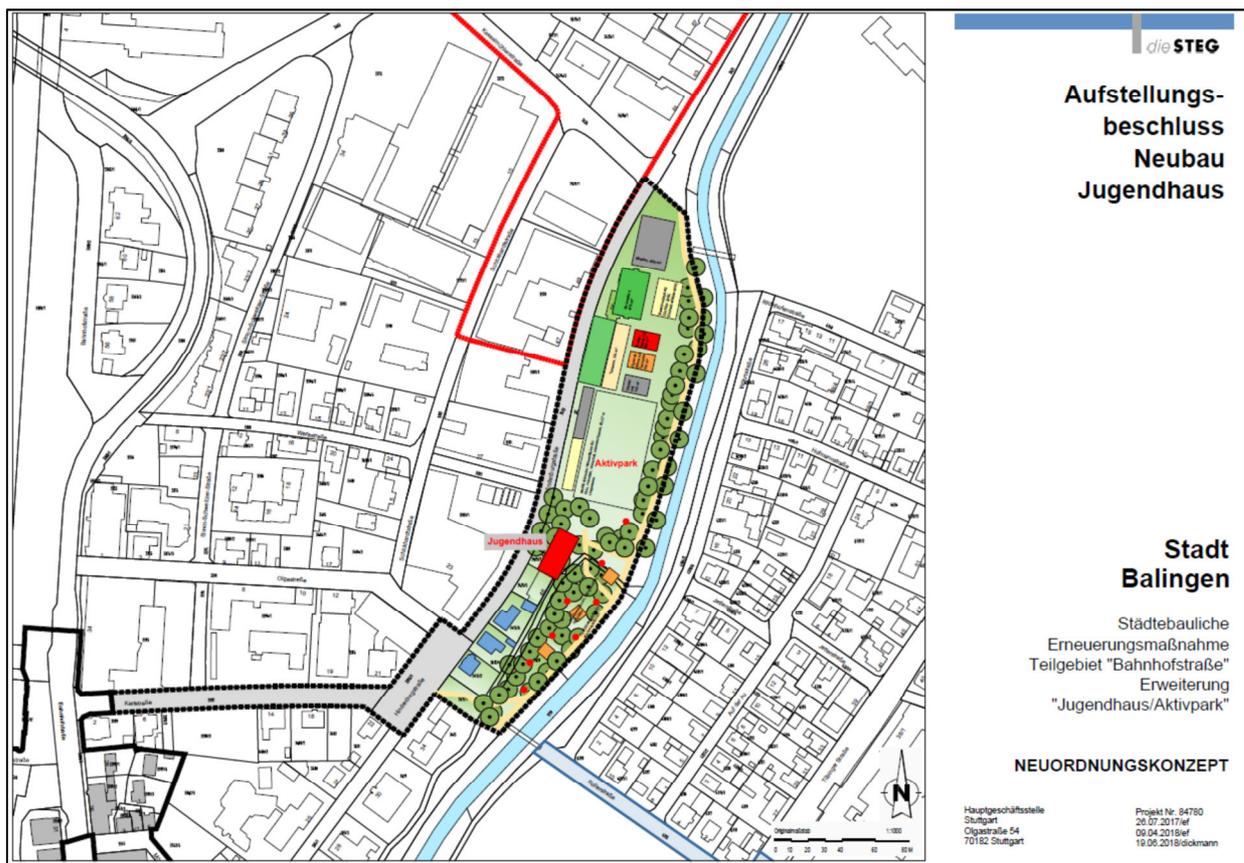


Abbildung: Neuordnungskonzept vom 19.06.2018

Als Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sind folgende wesentliche Ziele zu nennen:

Aktivpark

- Multifunktionale Wiesenfläche für verschiedene Sportarten
- Soccerbox, Skateanlage, Beachvolleyball-Feld, Flächen für Basketball, eine Open-Air-Bühne mit Tanzplatz und für ein Trampolin
- Stellflächen für Fitnessgeräte für alle Generationen
- Arbeitsstationen, Ruhebereiche und Grillplätze
- Das genaue Nutzungsschema soll im Dialog mit den künftigen Nutzern ermittelt werden.

Jugendhaus

- Neuer Standort Jugendhaus
- Neubau als Ersatz für das bisherige Gebäude Inselstraße
- Jugendbeteiligungsprozess zur Planung.

Nutzung von Flächenpotentialen und Gestaltung von Freiflächen

- Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes
- Aufwertung der Grün- und Sportanlage zu einem Aktivpark für alle Generationen
- Integration des neuen Jugendhauses in den Aktivpark
- Stärkung des Grünbereichs bzw. der grünen Schnittstelle „Bahnhof-Eyach-Kreisklinik“
- Räumliche Anbindung an Innenstadt und Bahnhof/ZOB durch Aufwertung der Karlstraße
- Zugang zum Gewässer und Erlebbarkeit der Eyach mit Gestaltung des Uferbereichs

Verbesserung der Verkehrssituation

- Aufwertung der fußläufigen Achse Bahnhof-Eyach-Kreisklinik (Ost-West-Achse)
- Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Eyach (Nord-Süd-Achse)

Im Hinblick auf die Gartenschau 2023 ist die Schaffung attraktiver Daueranlagen ein wichtiger Baustein zur nachhaltigen Aufwertung öffentlicher Freiflächen. Die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht eine entsprechende Aufwertung der Innenstadt als Wohnstandort gegenüber den Wohngebieten auf der „grünen Wiese“ bzw. an den Siedlungsrändern. Darüber hinaus ist diese Entwicklung

Erweiterung des „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um den Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“

ein aktiver Beitrag zur Verbesserung des Stadtgebietes und seiner stadträumlichen Vernetzung. Vor allem für den Fuß- und Radverkehr bietet sich an diesem Standort durch die räumliche Nähe zum Bahnhof sowie dem zentralen Busbahnhof ausgesprochen gute Entwicklungsmöglichkeiten zum Ausbau der Fuß- und Radwege.

3.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Im geplanten Erweiterungsbereich wurden die betroffenen Eigentümer persönlich beteiligt. Die Gespräche fanden im Januar 2018 statt:

Hindenburgstraße 40 (Ewald-Haus)

Schwäbischer Albverein Ortsgruppe Balingen

Gespräch am 23.01.2018 mit den Herren Fichtner und Hoemensch

- Der Gebäudezustand wird als durchschnittlich eingeschätzt.
- Das Wohnumfeld wird im Schnitt als befriedigend bezeichnet. Der Parkierungsdruck ist allerdings schon jetzt relativ hoch. Befürchtet wird, dass sich die Probleme durch Jugendliche in das Gebiet „Jugendhaus/Aktivpark“ verlagern.

Hindenburgstraße 42

Frau Zeynep und Herr Ali Gündesli

Gespräch am 23.01.2018

- Der Gebäudezustand wird (nach erfolgter Sanierung) als gut eingeschätzt. Vorstellbar ist ggf. ein Ausbau des Dachgeschosses.
- Das Wohnumfeld wird als gut bezeichnet. Nicht akzeptabel sind allerdings Farbschmierereien an der Garagenwand. Befürchtet wird zukünftig eine Lärmbelästigung durch das neue Jugendhaus.

Hindenburgstraße 44

Stadt Balingen

- = Städtisches Gebäude

Hindenburgstraße 46

Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Zollernalb e.V.

Gespräch am 23.01.2018 mit den Herren Saliger, Stahl, Loder und Stingl

- Der Standort wird aufgegeben, wenn es zu einem Grundstückstausch mit der Stadt für einen noch zu errichtenden Neubau kommt. Entsprechende Gespräche zwischen DRK und Stadt fanden bereits statt. Ein Bauantrag für einen Neubau an einem anderen Standort ist eingereicht. Nach Erteilung der Baugenehmigung und vollzogenem Grundstückstausch kann die Planung voraussichtlich vor der Sommerpause 2018 in Umsetzung gehen.
- Unter den genannten Voraussetzungen könnte der Standort 2019 aufgegeben werden.
- Aufgrund der bisherigen Erfahrungen wird der Standort für das neue Jugendhaus positiv gesehen. Die Parkplatzsituation wird eher kritisch beurteilt und auch auf die umgebende Wohnbebauung hingewiesen.

Hindenburgstraße 48

Landkreis Zollernalb

Telefonat mit Frau Zenker (Landratsamt) am 18.01.2018 und E-Mail vom 02.02.2018

- Für die Garagen werden aktuell Alternativen gesucht. Derzeit ist davon auszugehen, dass anderweitige Unterstellmöglichkeiten bis Jahresmitte gefunden werden und die Garagen dann nicht mehr gebraucht werden.
- Es gab bereits Gespräche zum Erwerb des Grundstücks durch die Stadt. Im Falle eines Verkaufs ist der Landkreis an der Sanierung nicht mehr beteiligt.

Hindenburgstraße 68

Balinger Tennis-Gemeinschaft (BTG) als Pächter der Stadt Balingen

Gespräch mit Frau und Herr Riethmüller am 23.01.2018

- Die BTG erhielt im Jahr 2013 einen 10-Jahres-Pachtvertrag. Sie unterhält die Tennisanlagen und das (sanierte) Clubheim.
- Die Tennis-Gemeinschaft zeigt sich mitwirkungsbereit und weist darauf hin, dass für den Betrieb der Tennisanlage auch weniger Plätze ausreichen würden. Daher sind für die Planung der BTG zwei Varianten im Gespräch.
- Variante A: Integration des Aktivparks auf dem bisherigen Gelände der Tennisanlage. Hierzu würde die BTG die Hälfte der bisherigen Fläche abgeben. Bisher befinden sich acht Plätze und ein Beach-Platz auf dem Gelände. Sollte der Beach-Platz wieder als Tennisplatz genutzt werden können, ist der Betrieb auch mit fünf Plätzen (4+1) vorstellbar.
- Variante B: Eine Fusion mit Tennisspielern am Standort im Stadtteil Ostdorf ist grundsätzlich denkbar. Dort ließe sich die bestehende Anlage mit geringem Erweiterungsbedarf entsprechend ertüchtigen.
- Eine aktuell durchgeführte Analyse des Tennissports in Balingen durch das IKPS Stuttgart (Institut für kooperative Planung und Sportentwicklung) unterstreicht Variante B als den Bedarfsrechnungen und gebildeten Szenarien angemessene Variante.
- Eine weitere Variante, die eine Verlagerung der Tennisanlage um ca. 750 m bedeutet hätte (Hobbyland-Standort), kommt derzeit nicht mehr in Frage.

Im Ergebnis zeigen sich die Betroffenen zufrieden. Äußerten aber die Befürchtung, dass sich die Situation nach Errichtung des Jugendhauses verschlechtert. Zur Verlagerung der Garagenstandorte zeigen sich gute Lösungsansätze. Mit Blick auf die Tennisanlage sind verschiedene Szenarien vorstellbar. Die unterschiedlichen Ansätze müssen konkretisiert und abgestimmt werden.

3.4 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2017. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 01.12.2017 eingeräumt. Von den 37 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 18 geantwortet.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Antwort gegeben:

- Landesfischereiverband Baden-Württemberg

Weder Bedenken noch Anregungen hatten hiervon folgende öffentliche Aufgabenträger:

- Industrie- und Handwerkskammer IHK Reutlingen
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg LUBW
- Netze BW – ein Unternehmen der EnBW
- DB Immobilien (im Auftrag der DB Netz AG)
- Unitymedia BW GmbH
- Transnet BW GmbH

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei Bedarf bzw. wenn gewünscht im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Stadt Balingen
Stadtwerke Balingen
 Antwort vom 26.10.2017

- Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.
- Anlagen der Stadtwerke Balingen im Geltungsbereich vorhanden: Versorgungsleitungen der Stadtwerke Balingen dürfen nicht überbaut werden.

Stadt Balingen
Amt für öffentliche Ordnung
 Antwort vom 27.11.2017

- Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.
- Am bisherigen Standort des Jugendhauses kam es regelmäßig zu Ruhestörungen - auch außerhalb der Öffnungszeiten - und Verunreinigungen des öffentlichen Raums.
- Die bisherigen Probleme des Jugendhauses am Standort Inselstraße sollen an einem neuen Standort nicht mehr auftreten. Besonderes Augenmerk ist daher auf den Lärmschutz zu richten und ggf. über bauliche Maßnahmen nachzudenken.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Anwohner einer benachbarten öffentlichen Einrichtung einen Abwehranspruch gegen Lärmimmissionen haben.

Stadt Balingen
Amt für öffentliche Ordnung - Verkehrsbehörde -
 Antwort vom 27.11.2017

- Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.
- Es handelt sich um ein Gebiet mit hohem Parkierungsdruck.

Stadt Balingen
Amt für Stadtplanung und Bauservice – Abteilung Grün- und Umweltplanung -
 Antwort vom 29.11.2017

- Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.
- Freiraumfunktion des Baumbestands soll erhalten werden. Die Funktionen des Gewässerrandstreifens sind zu berücksichtigen.

Landratsamt Zollernalbkreis
Forstamt
 Antwort vom 07.11.2017

- Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.
- Forstrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.
- Das Forstamt äußert die Bitte an die Stadt als Waldbesitzerin, den nachwachsenden Rohstoff und CO²-Speicher Holz als Werkstoff und Chance für Architektur und Nachhaltigkeit zu verwenden.

Landratsamt Zollernalbkreis

Amt für Vermessung und Flurneuordnung

Antwort vom 08.11.2017

- **Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.**
- Veränderungen im Gebäudebestand (Neubau, Umbau, Wärmedämmung etc.) sind im Liegenschaftskataster nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt auf Grundlage einer Liegenschaftsvermessung.

Landratsamt Zollernalbkreis

Bauamt

Antwort vom 30.11.2017

- **Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.**
- **Bodenschutz:** Vorhaben sind nur mit maximaler Schonung der vorhandenen Bodenflächen zu realisieren.
- **Oberirdische Gewässer:** Das Gebiet grenzt an die Eyach (= Gewässer 1. Ordnung), für die der Landesbetrieb Gewässer des Regierungspräsidiums Tübingen unterhaltungspflichtig ist.
Für den Gewässerrandstreifen entlang der Eyach sind bei der weiteren Planung die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) zu beachten.
Zu beachten ist auch die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) und die damit verbundenen Verbote und Restriktionen gemäß § 78 WHG. Nach HWGK werden die bestehenden Tennisplätze bei einem HQ 100 ca. 10 cm überstaut
- **Niederschlagswasserbeseitigung:** Für die weitere Planung ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen und zur abschließenden Beurteilung vorzulegen.
Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG). Sollte der Untersuchungsbereich nicht in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet liegen, ist die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung nicht erlaubnispflichtig.
Falls mit vertretbaren Mitteln eine dezentrale Beseitigung nicht zu erreichen ist, kann mit entsprechendem Nachweis an einen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- **Natur- und Denkmalschutz:** Es liegen keine rechtskräftig ausgewiesenen Biotope oder Schutzgebiete im Untersuchungsbereich. Beeinträchtigung des vorhandenen Baumbestandes wird kritisch gesehen.
- **Artenschutz:** Für das Untersuchungsgebiet ist eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen. Es wird vermutet, dass Lebensstätten von Höhlenbrütern, Fledermäusen und von totenholzbewohnenden Käfern existieren

Regierungspräsidium Tübingen

Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz / Ref. 53.2 Landesbetrieb Gewässer

Antwort vom 06.11.2017

Antwort vom 06.11.2017

- **Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.**
- **Belange des Hochwasserschutzes:** Verweis auf das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz (WG).

Das Gebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und ist auch von extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) betroffen. Die Verbote des § 78 Abs. 1 WHG sind zu beachten.

Außerdem sind zur Hochwasservorsorge in Bereichen des HQextrem die Regelungen des „Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II)“ von Bedeutung.

Beurteilungsgrundlage ist die Hochwassergefahrenkarte (HWGK). Unabhängig davon ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich maßgeblich und verbindlich.

- **Belange des Gewässerschutzes:** Der Landesbetrieb Gewässer ist durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet betroffen. Gespräche mit der Stadt Balingen hinsichtlich der Planung zur Gartenschau 2023 fanden bereits statt. Zu weiteren Maßnahmen wird gerne Stellung genommen.

Regierungspräsidium Tübingen

Landesamt für Denkmalpflege

Antwort vom 01.12.2017

- **Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.**
- **Bau- und Kunstdenkmalpflege:** Erhaltenswerte Gebäude evtl. vorhanden (Begehung wird empfohlen), naheliegende Fußgängerbrücke ist Kulturdenkmal (gem. § 2 DSchG) und sollte daher berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die Gartenschau 2023 sind weitere Maßnahmen mit Frau Beate Hertlein, Referatsleiterin Denkmalfachliche Ermittlung beim Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Tübingen, Alexanderstraße 48, 72072 Tübingen, Tel. 07071/757-2459, beate.hertlein@rps.bwl.de abzustimmen.

- **Archäologische Denkmalpflege:** Das Gebiet betrifft das Areal der mittelalterlichen bis frühzeitlichen, abgegangenen Kesselmühle, von der aufgrund der späteren Überbauung kaum noch archäologische Relikte erhalten sein dürften. Es ist zu prüfen, ob vom dazugehörigen Mühlkanal und Leerschuss mit dazugehöriger Technik noch archäologische Denkmalsubstanz erhalten ist.

Denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei umfangreichen Erdbauarbeiten mit der Auflage einer archäologischen Begleitung ist erforderlich.

Ansprechpartnerin ist: Dr. Beate Schmid, Tel. 07071/757-2449, beate.schmid@rps.bwl.de

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest

Telekom

Antwort vom 30.10.2017

- [Weitere Verfahrensbeteiligung nach Konkretisierung der Einzelmaßnahmen.](#)
- Anstehende Baumaßnahmen sollen rechtzeitig mit dem Bauherrensenservice der Telekom abgestimmt werden. Kontakt: bbb-donaueschingen@telekom.de, Telefon 0800/33 01 903

Aus den Anmerkungen der öffentlichen Aufgabenträger geht hervor, in welchem Maße die Belange einzelner Fachbereiche durch die Sanierung betroffen werden. Die Aufgabenträger sind weiterhin an den Maßnahmen zu beteiligen, sofern sie das in Ihrer Stellungnahme geäußert haben.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen übereinstimmen.

4.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „sanierungsbedingten Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Balingen Erweiterungsbereich "Jugendhaus/Aktivpark"

Ausgaben		Kosten	2017 - 2019	2020 - Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen		6.000 €	6.000 €	0 €
II. Weitere Vorbereitungen		70.000 €	15.000 €	55.000 €
Fachplanungen, Gutachten (z. B. Artenschutzrechtliche Untersuchung)		50.000 €	5.000 €	45.000 €
Bürgerbeteiligung		20.000 €	10.000 €	10.000 €
III. Grunderwerbe		90.000 €	90.000 €	0 €
private Grundstücke				
Flurstück 3415/3 (Hindenburgstr. 48, LRA)	183 m² x 170 € (Bodenrichtwert)	32.000 €	32.000 €	
Flurstück 3415/5 (Hindenburgstr. 46, DRK)	338 m² x 170 € (Bodenrichtwert)	58.000 €	58.000 €	
IV. Ordnungsmaßnahmen		1.612.800 €	1.612.800 €	0 €
<u>Abbruchkosten</u>				
Gebäude - Hindenburgstr. 46 und 48 (Garagen)	(Summe beide Grundstücke)	27.000 €	27.000 €	
Gebäude - Tennisheim und Baufreimachung (Hoffläche ohne Sportflächen)		80.000 €	80.000 €	
<u>Substanzverlust</u>				
Gebäude - Hindenburgstraße 68 und Tennisplätze		300.000 €	300.000 €	
<u>Gestaltungsmaßnahmen öfftl. Bereich</u>				
Karlstraße (Teilfläche-Flst. 3392)	2.018 m² x 150 €	302.700 €	302.700 €	
Platz an der Hindenburgstraße (Flst. 3392/1)	1.677 m² x 150 €	251.550 €	251.550 €	
Hindenburgstraße (Teilfläche-Flst. 3433)	2.677 m² x 150 €	401.550 €	401.550 €	
<u>Sonstige Ordnungsmaßnahme</u>				
Rückbau der 8 Tennisplätze		250.000 €	250.000 €	
V. Baumaßnahmen		1.725.000 €	285.750 €	1.439.250 €
<u>Erneuerung - privat</u>				
umfassende Sanierung/Umnutzung Hindenburgstraße 42 (Eigentümer Gündesli)	1 St x 30.000 €	30.000 €	30.000 €	
<u>kommunale Baumaßnahmen</u>				
Sanierung Gebäude Hindenburgstraße 44 (Städtische Wohnungen, Miete)	300.000 € x 60%	180.000 €	180.000 €	
Sportfelder Beach (2.000 qm x 100,-€/qm)		200.000 €	10.000 €	190.000 €
Herstellung Skateplatz		300.000 €	15.000 €	285.000 €
Herstellung Park, öffentliche Frei- und Grünflächen		985.000 €	49.250 €	935.750 €
Neubau Toilettenanlagen/Servicegebäude	30% der Baukosten von 100.000,-€	30.000 €	1.500 €	28.500 €
Baumaßnahmen: Erdbau (T€ 250), Mauern (T€ 60), Einbauten (T€ 40)		350.000 €	350.000 €	
Nachrichtlich: Jugendhaus (via SIQ) EUR 1.300.000,-				
VI. Sonstige Kosten				
Abrechnung				
VII. Honorare		70.000 €	25.000 €	45.000 €
Summe Ausgaben		3.573.800 €	2.034.550 €	1.539.250 €
Einnahmen				
Summe Einnahmen		0 €	0 €	0 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten erforderlicher Förderrahmen		3.573.800 €		
Finanzierungsanteile				
Bund/Land (60%)		2.144.280 €		
Stadt Balingen (40%)		1.429.520 €		

Stand: 21.06.2018

Für die Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ ist vom Regierungspräsidium Tübingen ein Gesamtförderrahmen von EUR 2.333.333 bereitgestellt worden. Von diesem Betrag tragen der Bund und das Land 60% (EUR 1.400.000,00) und die Stadt 40% (EUR 933.333) der anfallenden förderfähigen Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von EUR 3.573.800 ermittelt. Diese Kosten liegen somit über dem bewilligten Förderrahmen.

Um dennoch das Sanierungsgebiet in der vorgeschlagenen Abgrenzung und unter Zugrundelegung des Entwicklungskonzepts (Sanierungsziele) förmlich als Satzung festlegen zu können, erwartet das Land Baden-Württemberg bezüglich des Differenzbetrages die Abgabe einer Eigenfinanzierungserklärung durch die Stadt.

Eine Eigenfinanzierungserklärung ist förderunschädlich und steht einem Aufstockungsantrag nicht entgegen. Sollte sich im Verlaufe der nächsten Jahre ein tatsächlicher Finanzierungsbedarf in dieser Größenordnung ergeben, so besteht die Möglichkeit eine Aufstockung des Förderrahmens zu beantragen. In der Vergangenheit hat das Land Aufstockungsanträgen bei einem nachgewiesenen positiven Sanierungsverlauf in der Regel zugestimmt.

4.3 Weiteres Vorgehen

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Grundlage für die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erarbeitet. Die hierfür gewählte Abgrenzung kann für die Sanierungsdurchführung beibehalten werden.

Es empfiehlt sich, dass der Gemeinderat die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis nimmt und den vorgeschlagenen Sanierungszielen und -maßnahmen zustimmt.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist die Sanierungssatzung nicht mehr bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) anzuzeigen. Es genügt die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 143 BauGB. Die Sanierungssatzung wird mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Damit kann mit der Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen begonnen werden.

5. Anlagen

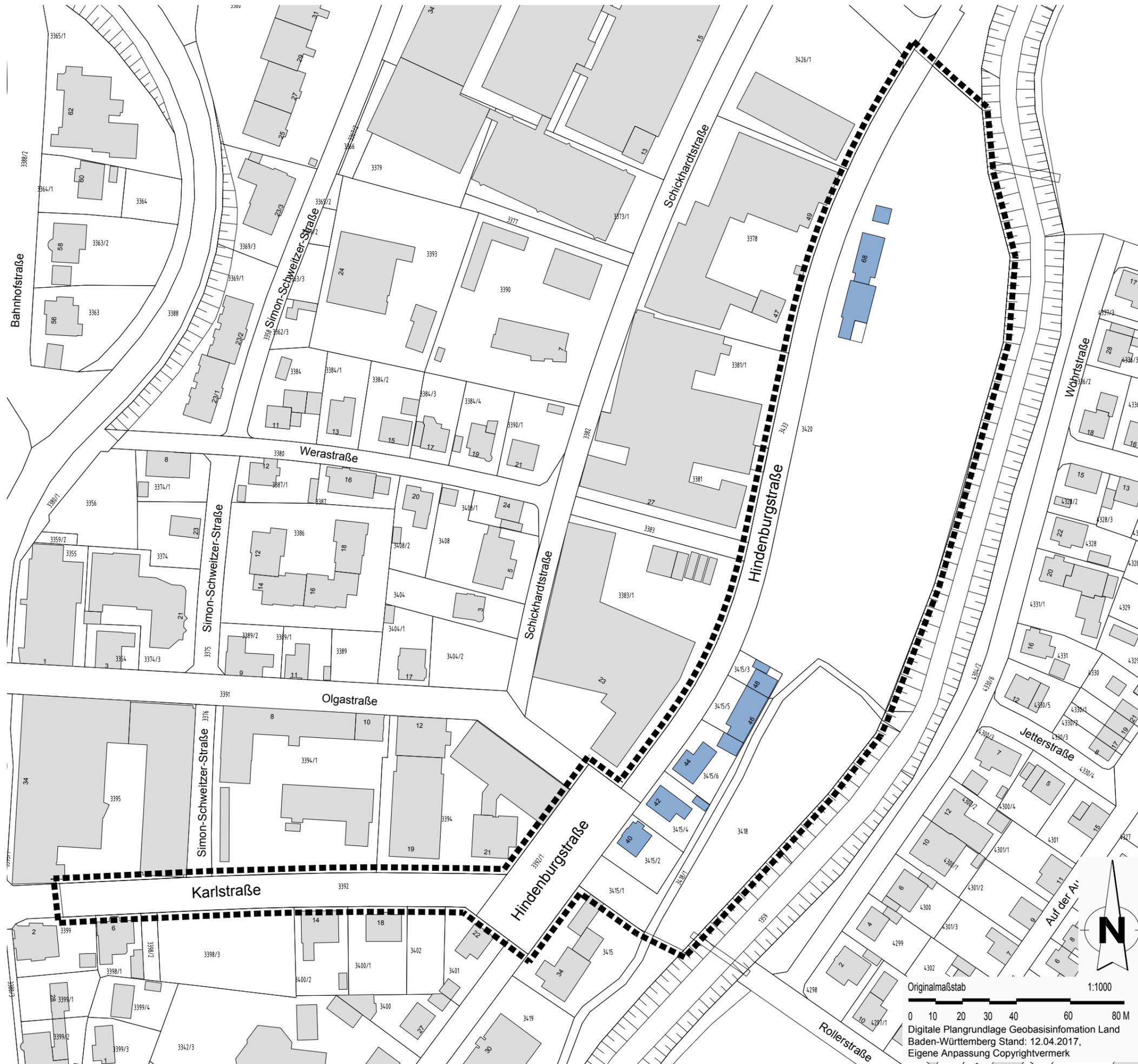
Planunterlagen

Abgrenzungsplan vom 26.07.2017

Städtebauliche Missstände vom 19.06.2018

Neuordnungskonzept vom 19.06.2018

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Jugendhaus/ Aktivpark" ca. 2,52 ha



Stadt Balingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich "Jugendhaus/ Aktivpark"

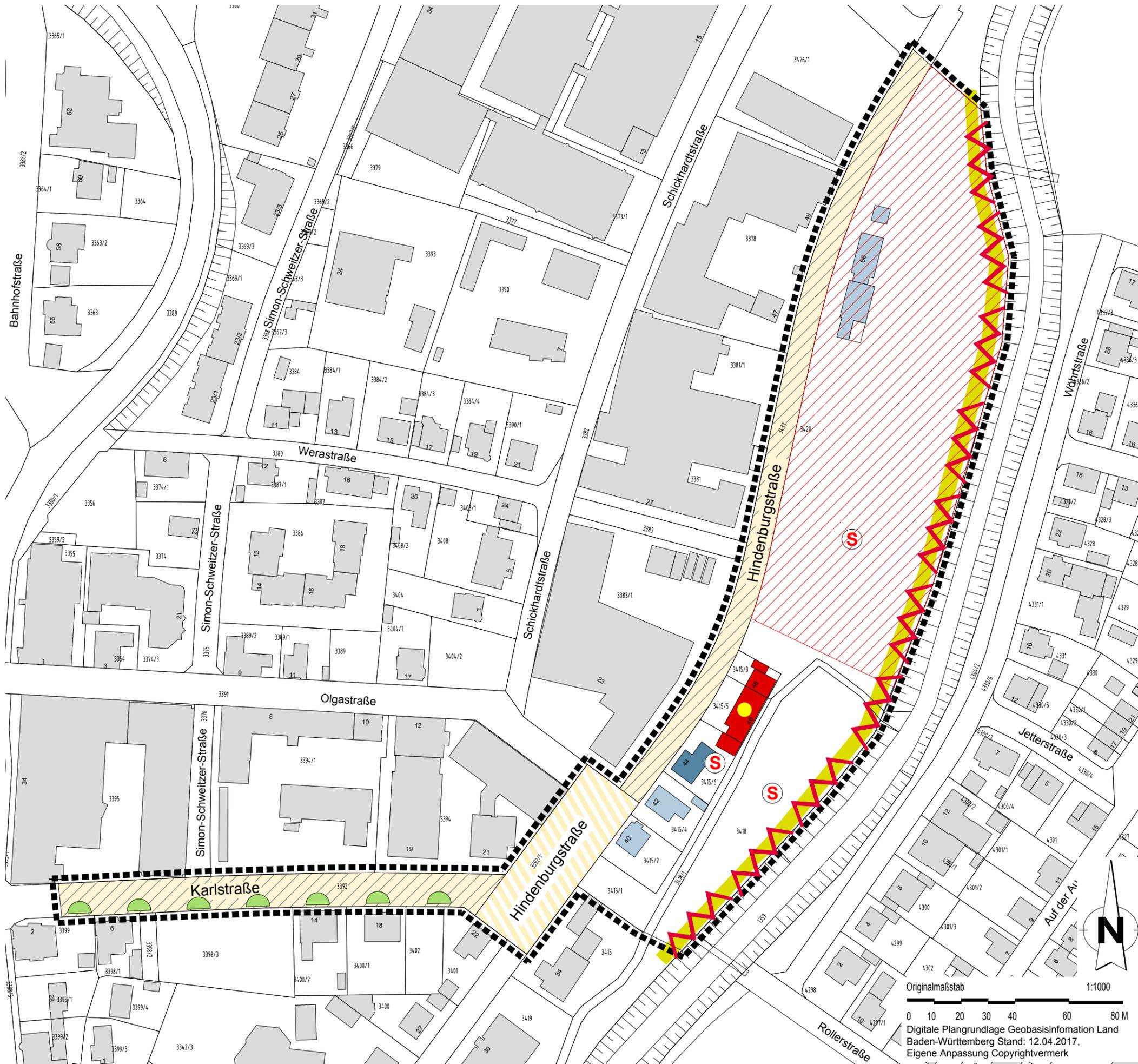
Geplante 1. Erweiterung des Sanierungs-
gebiets "Erweiterungsbereich Innenstadt II"

ABGRENZUNGSPLAN

Originalmaßstab 1:1000
0 10 20 30 40 60 80 M
Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land
Baden-Württemberg Stand: 12.04.2017,
Eigene Anpassung Copyrightvermerk

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr.
28.08.2017/ ef



Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Jugendhaus/ Aktivpark" ca. 2,52 ha

Gebäudesubstanz

- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel

Funktionale Mängel

- mangelnde Nutzungs-/Aufenthaltsqualität
- mindergenutzte Gebäude Leerstand / Teilleerstand
- mangelnde Zugänglichkeit / Erlebarkeit Gewässer (Wasser / Natur / Durchwegung)

Räumliche Mängel/ Stadtbild

- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich/ Mangelnde Aufenthaltsqualität
- Mangelhafte Durchgrünung im Straßenraum

Sonstiges

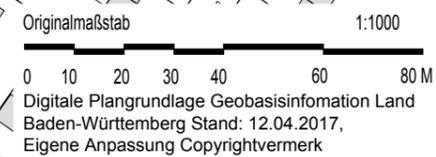
- Eigentum der Stadt

Stadt Balingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich "Jugendhaus/ Aktivpark"

Geplante 1. Erweiterung des Sanierungs-
gebiets "Erweiterungsbereich Innenstadt II"

**STÄDTEBAULICHE
MISSTÄNDE**



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr.
27.03.2018/ ef
19.06.2018/ dickmann

Aufstellungs- beschluss Neubau Jugendhaus



Stadt Balingen

Städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme
Teilgebiet "Bahnhofstraße"
Erweiterung
"Jugendhaus/Aktivpark"

NEUORDNUNGSKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84780
26.07.2017/ef
09.04.2018/ef
19.06.2018/dickmann