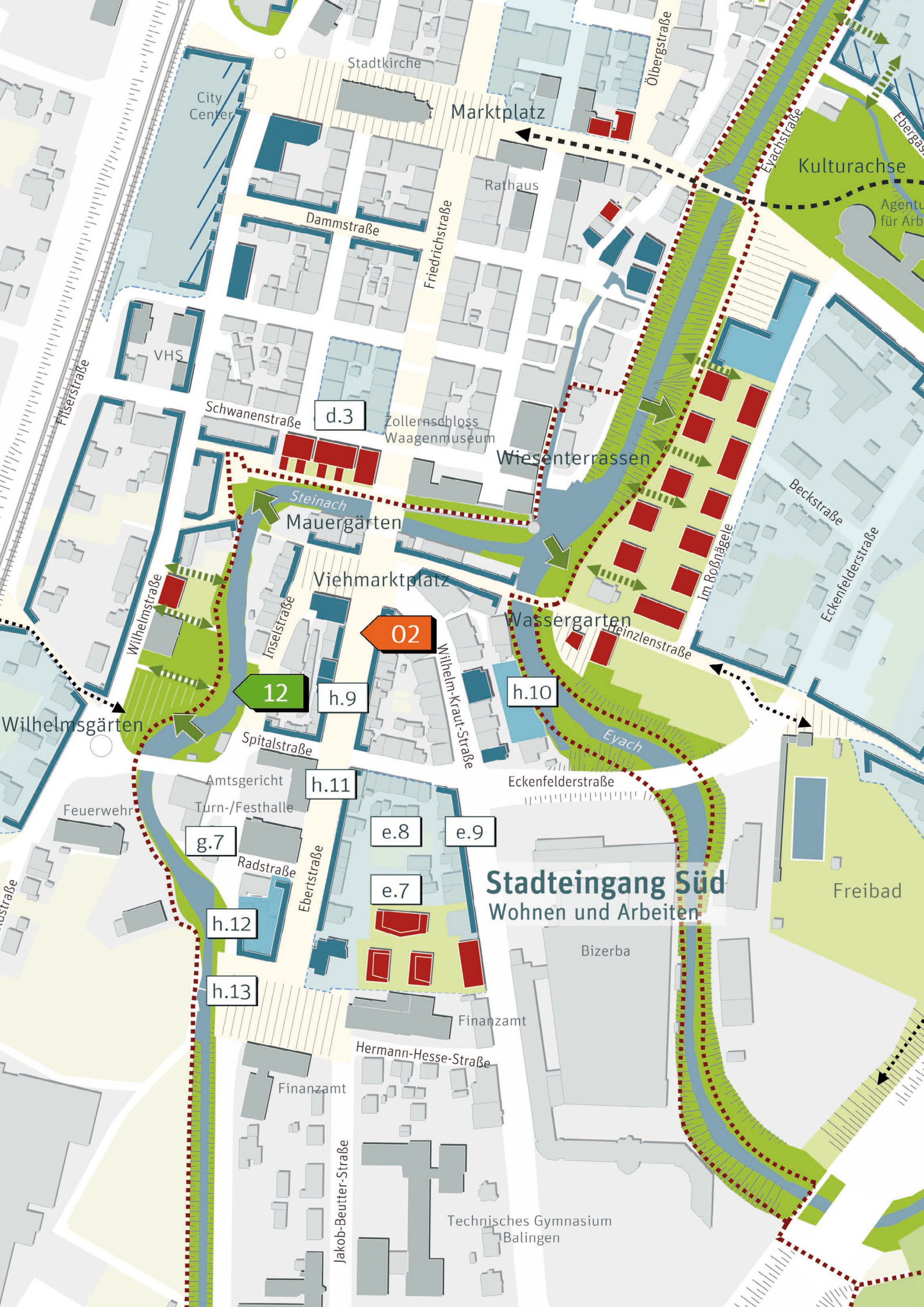




Stadt Kirche

Marktplatz

Rathaus

Dammstraße

Friedrichstraße

Öbergstraße

Kulturachse

Agentur für Arb

VHS

Schwanenstraße

d.3

Zollernschloss
Waagenmuseum

Wiesenterrassen

Steinach
Mauergärten

Viehmarktplatz

Wassergarten

02

12

h.9

h.10

Wilhelmstraße

Inselstraße

Wilhelm-Kraut-Straße

Im Roßnägle

Beckstraße

Eckenfelderstraße

Eyach

Eckenfelderstraße

Spitalstraße

Amtsgericht
Turn-/Festhalle

h.11

g.7

Radstraße

Ebertstraße

e.8

e.9

e.7

h.12

h.13

Stadtteingang Süd
Wohnen und Arbeiten

Bizerba

Freibad

Finanzamt

Hermann-Hesse-Straße

Finanzamt

Jakob-Beutter-Straße

Technisches Gymnasium
Balingen

Radstraße

Wilhelmsgärten

Feuerwehr

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 (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 (Gartenschau 2023)	Priorität 1 (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 (Planungsamt/ 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 (Planungsamt/ Dialog 2/pp als)		öffentlich/ privat	12.3

Einzelmaßnahmen:

Neubau Wohn- und Geschäftshaus „An der Schwanenstraße“: 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
Wilhelm-Kraut-Straße I: 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
Wilhelm-Kraut-Straße II: Quartiersentwicklung durch Prüfung weiterer langfristiger Nachverdichtungsmöglichkeiten im Blockinneren (südlich Spitalstraße); Berücksichtigung wohnraumbezogener Freibereiche	in Prüfung	Priorität 3	privat	e.8
Wilhelm-Kraut-Straße III: Sicherung der Raumkante entlang des Straßenzugs bei anstehenden Neubaumaßnahmen	aus ISEK-Prozess hervorgegangen (Planungsamt)	Priorität 2	privat	e.9

Projekte, Konzepte und Maßnahmen	Planungsstand	Priorisierung (Zeithorizont)	Akteure	Nr.
Turn- und Festhalle Ebertstraße: Aufwertung des Umfelds und verbesserte stadträumliche Anbindung	aus ISEK-Prozess hervorgegangen (pp als)	Priorität 3	öffentlich	g.7
Inselstraße/Wilhelm-Kraut-Straße: 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	h.9
Wilhelm-Kraut-Straße 11/1 und 19/1: bauliche Entwicklung im Bereich an der Eyach	in Planung	Priorität 2	privat	h.10
Ebertstraße: 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	h.11
Stadtblock Radstraße/Ebertstraße: 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	h.12
Stadteingang Platz am Finanzamt: 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 (Ergebnis Machbarkeitsstudie liegt vor)	Priorität 1	öffentlich	h.13

Leitbild und räumliche Schwerpunkte (Fokus Kernstadt)

In Abstimmung mit der anstehenden Gartenschau 2023 und eines damit verbundenen Handlungsbedarfs in den angrenzenden Bereichen fokussiert sich das räumliche Leitbild Balingen 2035 zunächst auf die Kernstadt. Die räumliche Betrachtung der Stadtteile und der Gesamtstadt erfolgt im Anschluss und soll bis Sommer 2021 abgeschlossen werden.

Für die Ableitung der stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkte liefert die räumliche Analyse der Kernstadt, der sogenannte Stadtcheck, erste wichtige Erkenntnisse. Aber auch die prozessbegleitenden Dialogphasen konnten mit ihren räumlichen Aussagen dazu beitragen, die Entwicklungsschwerpunkte in der Kernstadt weiter zu präzisieren.

Die nördliche und südliche Vorstadt mit ihren wichtigen Stadteingangsfunktionen stehen im Mittelpunkt der Betrachtung (**Stadteingang Nord und Süd**). Hier gilt es die bereits angestoßenen Sanierungsmaßnahmen kontinuierlich fortzuführen, die Funktionen zu stärken und den öffentlichen Raum aufzuwerten. Auch die Bereiche zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet Nord (**Gewerbeentwicklung Hindenburgstraße**) und zwischen Bahnhof und Bahnhof Süd (**Entwicklungsbereich Wilhelmstraße**) sind in den weiteren Sanierungs- und Modernisierungsprozess mit einzu beziehen, da sie durch ihre Lage sowohl das Erschei-

nungsbild entlang der Gartenschau (Eyach) und der südlichen Innenstadt, als auch den Abschluss der Kernstadt nach Westen prägen.

Mit der Gartenschau 2023 wird es gelingen die Gewässer von Eyach und Steinach neu zu beleben und zur attraktiven Freizeit- und Erholungslandschaft in der Kernstadt werden zu lassen. Der Ausbau eines attraktiven Wegenetzes entlang der Gewässerläufe (**Landschaftsachse**), aber auch die räumliche Verknüpfung mit den umgebenden Naherholungsräumen (**Anbindung Naturraum/Naherholung**) sind darüber hinaus weiterzuverfolgen.

Mit dem Ziel, die urbane Vielfalt und Atmosphäre der Innenstadt weiter zu stärken, rücken die Wohn- und Mischquartiere östlich der Eyach in den städtebaulichen Fokus: das Stadtquartier zwischen Hirschbergstraße und Stingstraße (**Stadtquartier am Etzelbach**) und das Stadtquartier zwischen Stingstraße und Heinzlenstraße (**Wohnen an der Eyach**). Sie sind als zukunftsfähige Wohnstandorte weiterzuentwickeln. In besonderer Weise ist der Bereich nördlich und südlich der Robert-Wahl-Straße zu berücksichtigen. Mit der Standortverlagerung des Zollernalb Klinikums bietet sich hier die Chance das Stadtquartier zukünftig neu auszurichten (**Perspektive Stadtquartier Robert-Wahl-Straße**).

Stadträumliche Entwicklungsschwerpunkte der Kernstadt im Luftbild

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



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

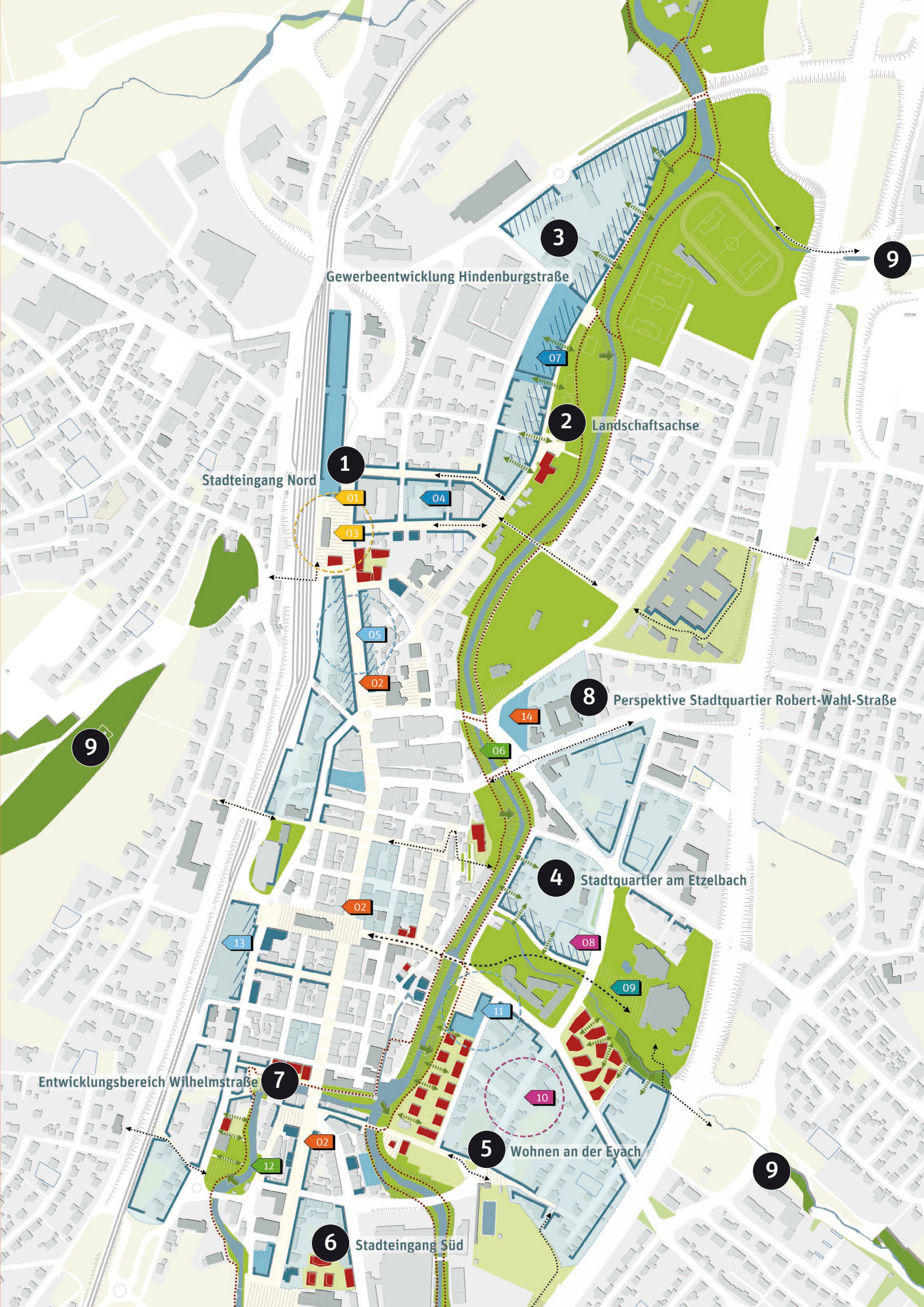
(Priorität 1). Sie nehmen durch ihren strategischen Ansatz einen hohen Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtstadt und Kernstadt bzw. geben durch ihre Wirkungskraft einen wichtigen Impuls auf Quartiersebene. Die Zukunftsprojekte bündeln eine Vielzahl an handlungsübergreifenden Maßnahmen aus den Bereichen 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

Stadtsteingang Nord

Perspektive Stadtquartier Robert-Wahl-Straße

Stadtquartier am Etzelbach

Wohnen an der Eyach

Stadtsteingang Süd

Entwicklungsbereich Wilhelmstraße



Band 3 - Handlungsprogramm Kernstadt

**Entwurf Gemeinderat
am 28.07.2020**

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