



Stadt Balingen

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“

Stand: 27.09.2018



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept –
Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich
„Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“

nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB)

Auftraggeber: Stadt Balingen
Färberstraße 2
72336 Balingen

Auftragnehmer: die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung: Hannes Munk, Projektleiter
Florian Geng, Projektleiter
Sophia Rausch

Veröffentlichung: Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
1 Einführung	2
1.1 Auftrag, Problemstellung und Verfahren	2
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen	3
1.3 Das Untersuchungsgebiet	4
2 Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs	6
2.1 Ziele und Aufgaben	6
2.2 Ablauf einer Sanierung nach § 136 ff BauGB	8
2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	9
2.4 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“	11
3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	12
3.1 Stadtgeschichte und -gliederung	12
3.2 Landes- und Regionalplanung und Lage im Raum	12
3.3 Bauleitplanung	14
3.4 Demografische Entwicklung	17
3.5 Stadtentwicklungsplanung	18
3.6 Bürgerbeteiligung	32
3.7 Erneuerungsmaßnahmen vor dem Jahr 2018	38
3.8 Klimaschutz und Energieversorgung	48
4 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse im Untersuchungsgebiet	51
4.1 Methodik	51
4.2 Nutzungsstruktur	52
4.3 Gebäudestruktur und -zustand	53
4.4 Regenerative Energieträger	57
4.5 Denkmalpflegerische Belange im Untersuchungsgebiet	57
4.6 Städtebauliche Missstände	60
5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	63
5.1 Vorbemerkungen	63
5.2 Eigentümerstruktur	63
5.3 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Erwartungen der Beteiligten	64
6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	65
7 Sanierungskonzept / Städtebauliche Ziele	74
7.1 Allgemeine Sanierungsziele	74
7.2 Entwicklungsschwerpunkte	75
7.3 Maßnahmenkonzept	77
7.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	79

8 Sozialplan	80
8.1 Vorbemerkungen.....	80
8.2 Die Sanierungsbetreffenen	80
8.3 Grundsätze für den Sozialplan.....	82
9 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	83
9.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.....	83
9.2 Befristung des Sanierungsverfahrens	83
9.3 Auswahl des Sanierungsverfahrens	83
9.4 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens für das Gebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“	90
9.5 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	90
10 Planteil	92
11 Anhang	93

Vorwort

In den vergangenen Jahren konnte die Stadt Balingen gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg durch verschiedene erfolgreich abgeschlossene sowie teilweise noch laufende Sanierungsmaßnahmen wesentliche Bereiche der Balingener Innenstadt sowie die Ortskerne der Stadtteile Frommern und Zillhausen erheblich stärken und städtebauliche Missstände beseitigen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Gartenschau 2023 wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen entschieden, eine weitere Sanierungsmaßnahme im Bereich des nördlichen Stadteingangs zu beantragen. Im Zuge dessen wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH von der Stadt Balingen im April 2018 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Maßnahme „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ beauftragt.

Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche und funktionale Mängel vorliegen, die mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung behoben werden sollen. Die Vorbereitenden Untersuchungen selbst bilden die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets sowie der sich anschließenden Sanierungsdurchführung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Balingen, dem Gemeinderat, der Verwaltung, den öffentlichen Aufgabenträgern sowie den teilhabenden Bürgern und Gewerbetreibenden für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bedanken. Durch das Engagement der Sanierungsbeteiligten, die Anmerkungen und Hinweise der öffentlichen Aufgabenträger sowie die positive Resonanz der Bürgerschaft, kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ geschlossen werden.

Stuttgart im Oktober 2018

Die Bearbeiter

1 Einführung

1.1 Auftrag, Problemstellung und Verfahren

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ am 20.03.2018 beschlossen und am 29.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde im April 2018 beauftragt, die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden.

Die nach §141 Baugesetzbuch geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Balingen im Bereich „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ getroffen werden können. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit dem Vortrag im Gemeinderat am 23.10.2018 abgeschlossen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets per Gemeinderatsbeschluss ist nach erfolgreicher Programmaufnahme im Frühjahr 2019 vorgesehen.

1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzepts und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs.

Dazu wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebiets insgesamt analysiert sowie im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Darüber hinaus wurden persönliche Gespräche mit interessierten Beteiligten und Eigentümern aus dem Untersuchungsgebiet sowie angrenzenden Bereichen geführt. In diesem Zuge konnten Fragen und Anregungen hinsichtlich der Vorbereitenden Untersuchungen und des Sanierungsprogramms beantwortet sowie vertiefende Informationen zur den Grundstücken und Gebäuden sowie zur Mitwirkungsbereitschaft ausgetauscht werden.

Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange auf postalischem Weg gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.3 Das Untersuchungsgebiet



Luftbild Untersuchungsgebiet

Quelle: Kartengrundlage LUBW; eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Balingen. Das Areal wird im Norden durch die Straße Auf Jauchen (L415) und im Osten durch die Hindenburgstraße begrenzt. Südlich schließt das Untersuchungsgebiet mit dem Grundstück des städtischen Schlachthofs ab.

Das Gebiet ist geprägt durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur, fehlende interne Erschließungsstrukturen sowie durch ein hohes Maß an untergenutzten Gewerbearealen. Nutzungsschwerpunkt sind die Flächen des städtischen Bauhofs, östlich begrenzt durch die Gewerbebrache „Hahn und Schneckenburger“, westlich begrenzt durch Privatflächen entlang der Kesselmühlenstraße mit Mitarbeiterparkplätzen der angrenzenden Gewerbebetriebe. Zwischen Bauhof und Hindenburgstraße befinden sich Mehrfamilienhäuser, gewerblich genutzte Kleineinheiten sowie eine weitere Wohn- und Gewerbeeinheit.

Die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt etwa 4,5 ha. Die genaue Abgrenzung kann den Plänen im Anschluss an den Textteil entnommen werden.

2 Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs

2.1 Ziele und Aufgaben

Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Stadt Balingen schloss im Oktober 2018 mit der Vorlage dieses Berichts die vorbereitende Phase ab.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden auch Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen. Förmlich festgelegt werden kann ein Gebiet, in dem "städtebauliche Missstände" festzustellen sind.

"Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." (BauGB)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen" sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- 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
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen." (BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben beziehungsweise zu mindern.

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g. die vorhandene Erschließung,
 - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (BauGB)

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

2.2 Ablauf einer Sanierung nach § 136 ff BauGB

Phase 1	<p>Grobanalyse und Antragstellung für ein Städtebauförderprogramm</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände ■ Neuordnungskonzept und Städtebauliche Ziele ■ Maßnahmenkonzept ■ Kosten- und Finanzierungsübersicht ■ Antrag
Phase 2	<p>Vorbereitende Untersuchungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände ■ Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit ■ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung ■ Grundzüge zum Sozialplan ■ Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept ■ Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht ■ Ergebnisbericht
Beschluss des Gemeinderats	Förmliche Festlegung
Phase 3	<p>Sanierungsdurchführung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Betreuung und Beratung der Stadt und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination) ■ Städtebauliche Konkretisierung (z.B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan) ■ Finanzielle Abwicklung ■ Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung) ■ Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer) ■ Erschließung ■ Bauliche Realisierung
Beschluss des Gemeinderats	Aufhebung der förmlichen Festlegung

2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Falle einer Programmaufnahme bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 23.09.2013,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016.

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch!

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel, zusammen mit ihrem Eigenanteil, für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig beziehungsweise förderfähig sind:

- Vorbereitende Untersuchungen;
wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzepts erforderlich sind.
- Nicht rentierlicher Grunderwerb;
diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.
- Rentierlicher Grunderwerb;
er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- Ordnungsmaßnahmen;
unter dieser Rubrik werden private Sanierungsaufgaben (Abbruch von Gebäuden) und öffentliche Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst.

Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden. Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung.

- Instandsetzung und Modernisierung;
Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraums sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind im Einzelfall bis zu 35 Prozent förderfähig. In besonderen Ausnahmefällen ist eine höhere Bezuschussung möglich.

Die Stadt kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

2.4 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“

<p>20.03.2018</p> <p>29.03.2018</p>	<p>Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)</p> <p>Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses</p>	
<p>April – September 2018</p>	<p>Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung (TÖB)</p>	<p>Gespräche mit den Beteiligten und Befragung</p>
	<p>Sanierungs- und Entwicklungskonzept</p>	<p>Maßnahmen- und Sozialplan</p>
<p>10.10.2018</p> <p>23.10.2018</p>	<p>Bericht über Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Technischen Ausschuss / Gemeinderat</p>	
<p>31. Oktober 2018</p>	<p>Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung</p>	
<p>Frühjahr 2019</p>	<p>Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums)</p>	
<p>Nach Programm- aufnahme</p>	<p>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat</p> <p>Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)</p>	
<p>Nach Satzungsbeschluss</p>	<p>Beginn der Sanierungsdurchführung</p>	

3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

3.1 Stadtgeschichte und -gliederung

Die Stadt Balingen wurde 863 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte bis 1162 zur Grafschaft Haigerloch. In der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts erfolgte die Übergabe an die benachbarten Zollerngrafen, 1255 bekam der Ort die Stadtrechte verliehen. Infolgedessen wurde am westlichen Ufer der Eyach die Stadt neu gebaut. Bereits 1934 wurde das Dorf Heselwangen in die Stadt Balingen aufgenommen. In den 1970er Jahren wurden die umliegenden Dörfer Streichen, Ostdorf, Endingen und Erzingen, Zillhausen, Engstlatt sowie Frommern und Weilstetten im Rahmen der Gebietsreform eingegliedert. 1973 wurde Balingen zum Sitz des neugebildeten Landkreises Zollernalb.

Heute besteht Balingen aus der Kernstadt sowie den Ortschaften Endingen, Engstlatt, Erzingen, Frommern, Heselwangen, Ostdorf, Streichen, Weilstetten und Zillhausen.

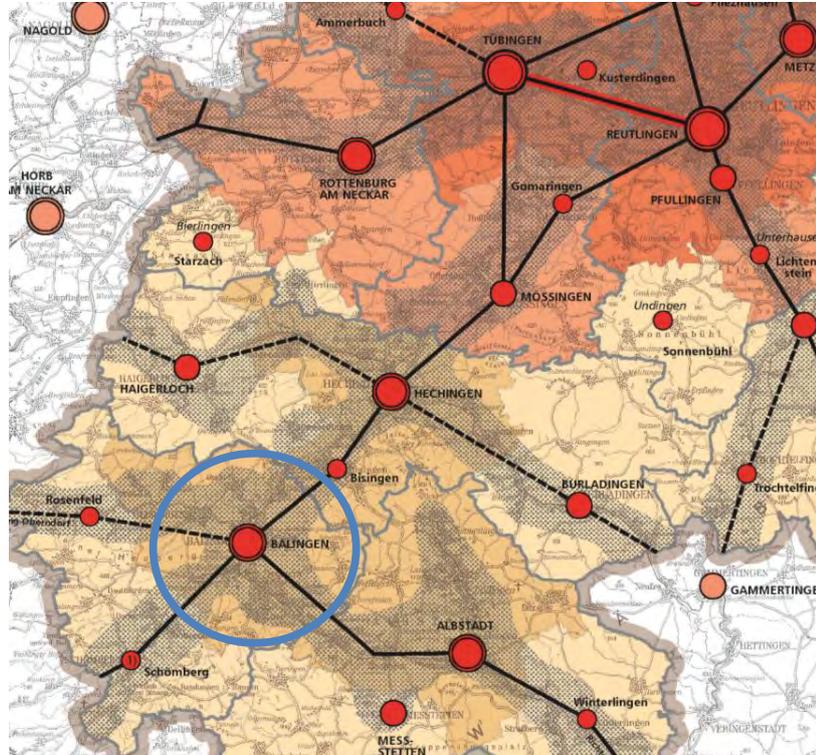
3.2 Landes- und Regionalplanung und Lage im Raum

Region	Neckar-Alb
Landkreis	Zollernalbkreis
Raumkategorie	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum
Zentralörtliche Einordnung	Mittelzentrum
Regionale Entwicklungsaufgaben	Siedlungsbereich / Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit
Entwicklungsachsen	Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen (– Rottweil); Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (– Sigmaringen); Balingen – Geislingen – Rosenfeld (– Oberndorf); Villingen-Schwenningen – Rottweil (– Balingen)
Nächstes Oberzentrum	Gemeinsames Oberzentrum der Städte Reutlingen und Tübingen Entfernung ca. 41 km
Nächstes Mittelzentrum	Stadt Hechingen Entfernung ca. 14 km

Nächstes Unterzentrum	Stadt Haigerloch und Stadt Meßstetten Entfernung jeweils ca. 17 km
-----------------------	---

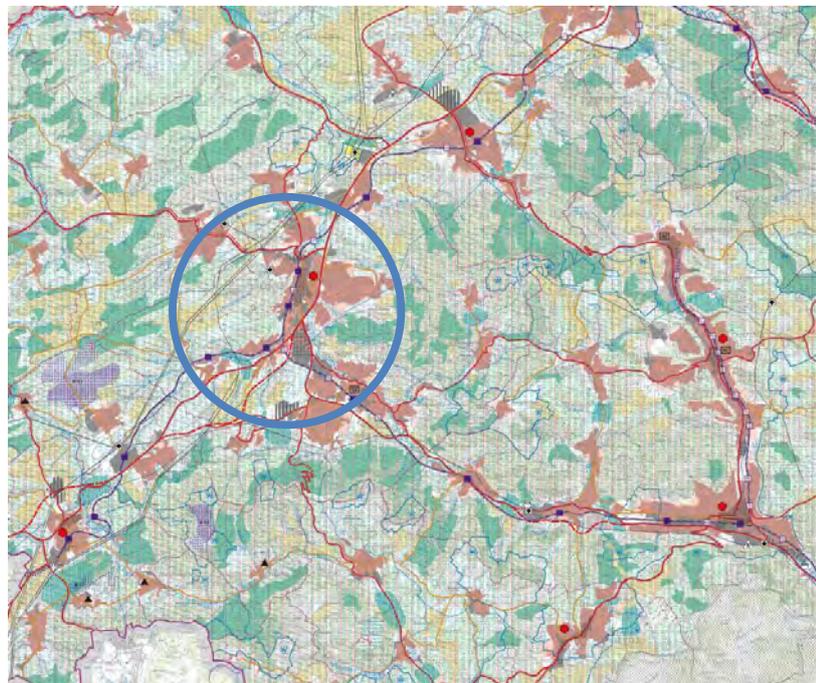
Quelle: LEP; Regionalplan; Neckar-Alb 2013

Auszug Strukturkarte
Regionalplan Neckar-Alb 2013



Quelle: Strukturkarte, Regionalplan Neckar-Alb 2013

Auszug Raumnutzungskarte
Regionalplan Neckar-Alb 2013



Quelle: Raumnutzungskarte, Regionalplan Neckar-Alb 2013

3.3 Bauleitplanung

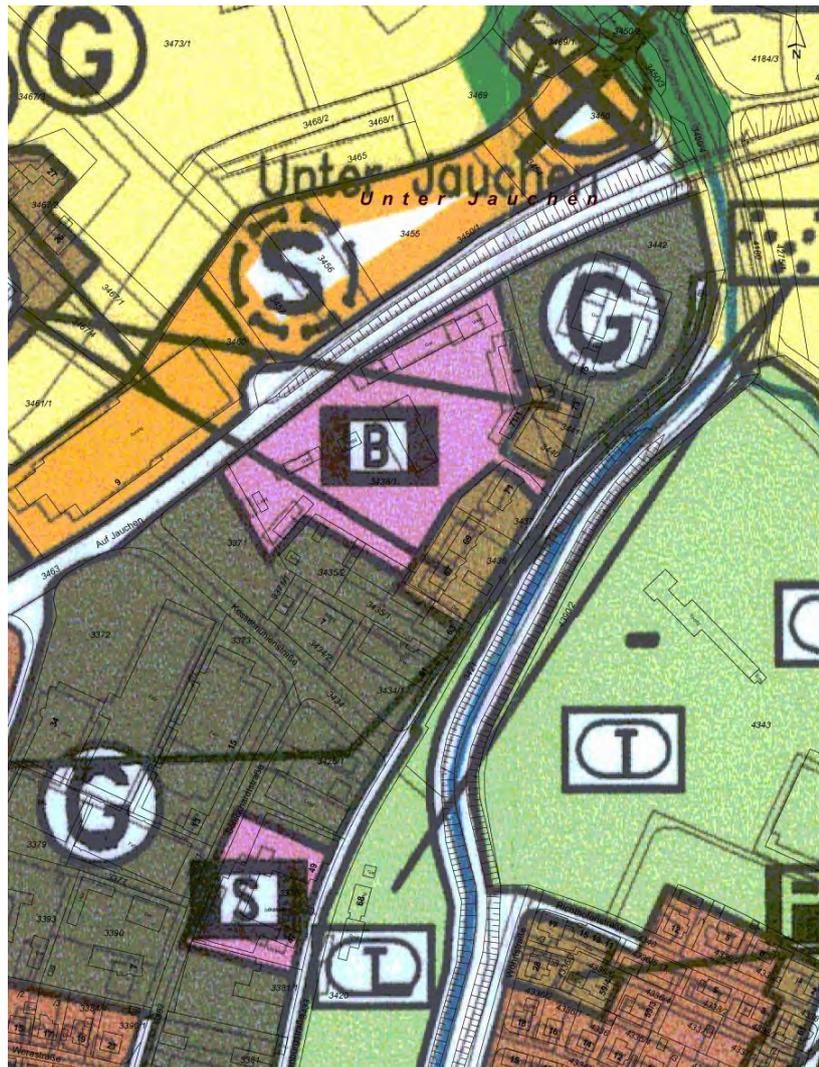
Flächennutzungsplanung	FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen, Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 14.02.2002, 6. Änderung vom 21.09.2012
Aktuelle und geplante Baugebiete	Aktuelle Baugebiete: „Stingstraße / Etzelbach“ „Alter Bronnhaupter Weg“ Geplantes Baugebiet: „Urtelen“
Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	Bebauungsplanänderung an der Hindenburgstraße 57, rechtskräftig seit 5.7.1973
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet	Mischgebiet Gemeinbedarfsfläche Gewerbegebiet

Das Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 14.02.2002, 6. Änderung vom 21.09.2012 überwiegend als Gewerbefläche ausgewiesen. Entlang der Hindenburgstraße befinden sich kleinere Mischgebietsflächen. Das Gelände des städtischen Bauhofes ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Für das Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplanänderung an der Hindenburgstraße 57, rechtskräftig seit 05.07.1973

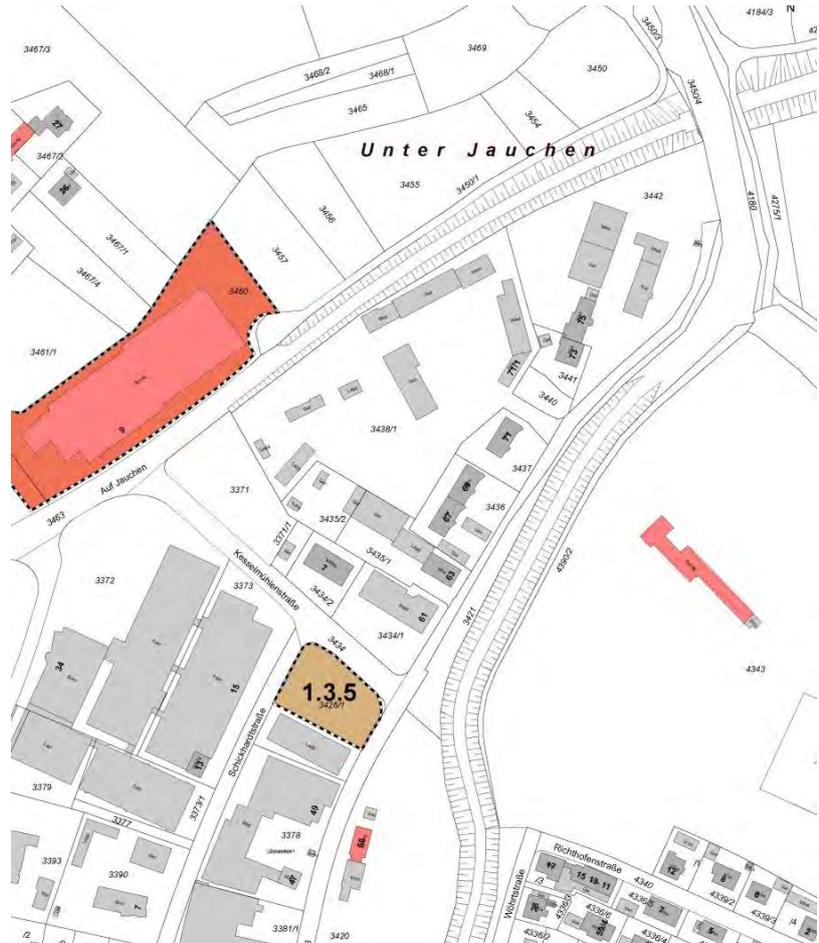
Auszug FNP der vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft
Balingen – Geislingen, Fassung
des Beitrittsbeschlusses vom
14.02.2002, 6. Änderung vom
21.09.2012



Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen, 2002

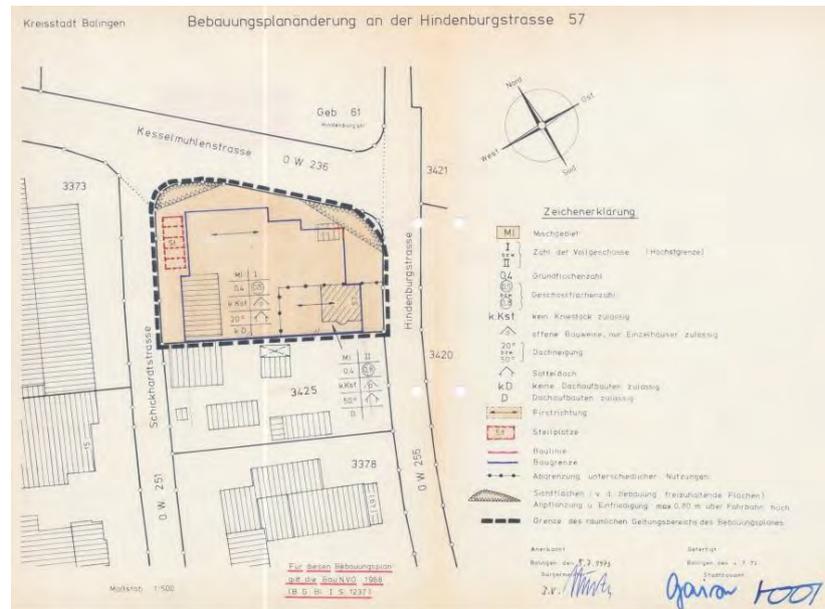
Stadt Balingen „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“
 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Übersichtskarte B-Pläne der Stadt Balingen



Quelle: Stadt Balingen

B-Planänderung an der Hindenburgstraße 57

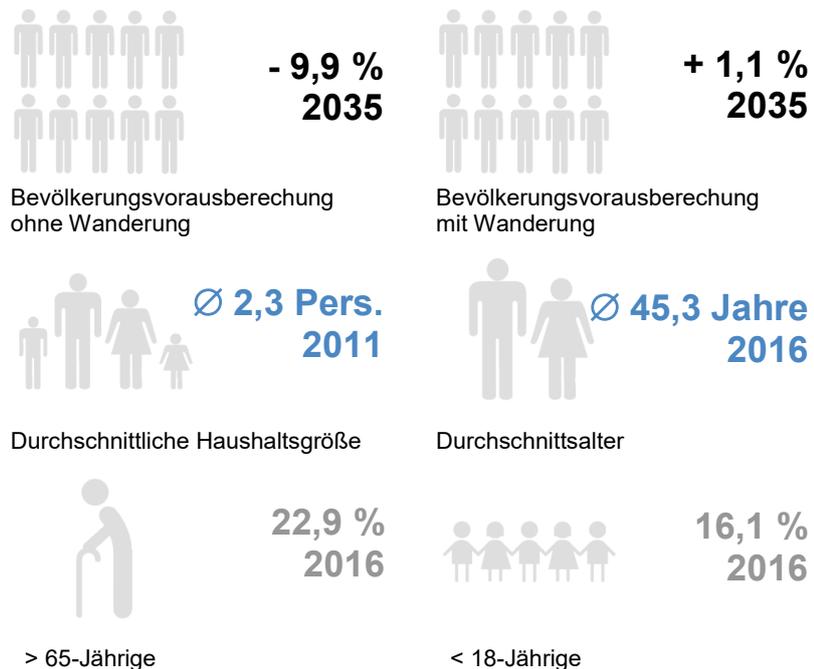


Quelle: Stadt Balingen

3.4 Demografische Entwicklung

Einwohnerzahl Stichtag 31.12.2016	33.750 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2000-2016	+ 50 Pers.	+ 0,2 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung 2016-2035	- 3.362 Pers.	- 9,9 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung 2015-2035	+ 378 Pers.	+ 1,1 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2016	45,3 Jahre	43,3 Jahre BW
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2016	5.438 Pers.	16,1 % 16,9 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2016	7.733 Pers.	22,9 % 19,9 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag 31.12.2011	2,3 Pers.	2,3 Pers. BW
Ausländeranteil Stichtag 31.12.2016	2.945 Pers.	8,7 % 14,5 % BW

Quelle: StaLa 2018 – Abfrage am 13.06.2018



3.5 Stadtentwicklungsplanung

Der demografische Wandel, der anhaltende industrielle Strukturwandel, neue Anforderungen im Bereich Bildung, der Klimaschutz und die Energiewende bilden heute besondere Herausforderungen für die Entwicklung von Städten und Regionen. Die Stadt Balingen stellt sich seit vielen Jahren diesen Herausforderungen und hat in zahlreichen Planungsprozessen bereits thematische Einzelkonzepte für eine nachhaltige Entwicklung erarbeitet.

Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
ISEK Balingen 2035

Ausgehend von aktuellen Konzepten, Planungen und Realisierungen soll ein räumliches „Entwicklungskonzept Balingen 2035“ die städtebaulichen Zielsetzungen auf den Punkt bringen, planerische Überlegungen bündeln und diese in einem transparenten Planungsprozess zu einem gemeinsamen räumlichen Leitplan für die Stadt Balingen zusammenführen. Es dient als abgestimmte Grundlage für die Stadtentwicklungspolitik und räumlichen Planungen der nächsten 15 bis 20 Jahre.

Folgende Themen werden durch das Stadtentwicklungskonzept abgedeckt:

- Stadtbild und Stadtgestalt
- Landschaft und Freiraum
- Wohnen und Soziales
- Wirtschaft und Handel
- Bildung, Kultur und Freizeit
- Mobilität und Verkehr
- Energie und Klimaschutz

GESAMTSCHAU

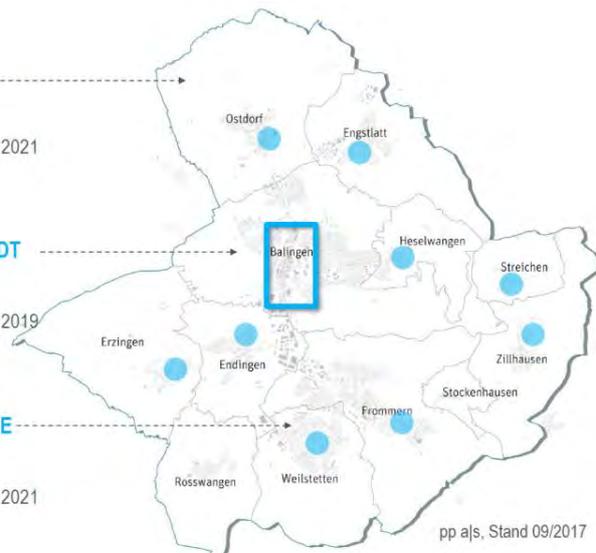
Bearbeitungszeitraum
Herbst 2017 bis Sommer 2021

FOKUS 1 | KERNSTADT

Bearbeitungszeitraum
Herbst 2017 bis Sommer 2019

FOKUS 2 | ORTSTEILE

Bearbeitungszeitraum
Herbst 2019 bis Sommer 2021



Betrachtungsebenen des Entwicklungskonzepts

Quelle: pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Im Hinblick auf die anstehende Durchführung der „Gartenschau 2023“ sieht das Konzept des mit der Bearbeitung beauftragten Planungsbüros „pesch partner architekten stadtplaner GmbH“ eine mehrstufige Betrachtungsweise vor.

In einer ersten Bearbeitungsstufe wird die erweiterte Kernstadt Balingens im Fokus stehen, mit der Zielsetzung in der ersten Jahreshälfte 2019 mit einem ersten Abschluss, Aussagen zur strategischen Entwicklung der Kernstadt zu treffen. Ab Herbst 2019 steht die zweite Bearbeitungsstufe an, die die Gesamtstadt mit den Ortsteilen in den Blick nehmen wird.

Im Zusammenhang mit den in den letzten Jahrzehnten erfolgreich durchgeführten Stadtsanierungen besteht im Fokusbereich der Kernstadt inzwischen vermehrt Handlungsbedarf im erweiterten Umfeld. Aufgabe der Planer ist deshalb, städtebauliche Strategien und konkrete Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und Belebung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt und Gestaltungsqualität zu erarbeiten. Außerdem müssen Funktionsergänzungen für die Innenstadt geschaffen und Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven für verschiedene Teilareale ausgearbeitet werden.

Des Weiteren müssen die Planungen der Gartenschau sowie des Stadtentwicklungskonzepts synchronisiert werden. Der Rahmenplan für die „Gartenschau 2023“ sieht vor, an das bereits bestehende grüne Band der naturnahen Gewässer Eyach und Steinach, das die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchfließt, anzuknüpfen und dieses in die Stadtgestaltung zu integrieren. Sieben innerstädtische Einzelstandorte entlang dieses Bandes bilden städtebauliche Schwerpunkte aus und schaffen Erlebnisräume in der Stadt. Sie verknüpfen Stadtraum und gewässerbegleitendem Freiraum und werden zu grünen Schnittstellen.

Eine der wichtigsten Schnittstellen ist das ehemalige Strasser-Areal, ab 1889 Strickwarenfabrik, von 1903 bis 1979 Schuhfabrik und danach gewerblich genutzt, wurde es von der Stadt Balingen wegen der Entwicklungspotenziale für die Innenstadt erworben und freigemacht. Zentral gelegen bildet die Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes im Dialog mit der Bürgerschaft diskutiert werden sollen.

Während der Gartenschau 2023 soll die zentral gelegene Fläche als temporäres Ausstellungsgelände genutzt werden und zum zentralen Verknüpfungsbereich des Gartenschaugeländes zur Balingener Innenstadt mit Marktplatz werden. In der Nachnutzung ab 2024 soll hier in innerstädtischer Toplage ein Nutzungskonzept umgesetzt werden, das in den kommenden zwei Jahren mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt wird.



Projektstruktur und Bearbeitungszeitraum, Stand September 2018
 Quelle: pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Die Projektstruktur zur Erarbeitung des INSEKs gliedert sich neben den räumlichen Betrachtungsebenen in drei Bearbeitungsphasen.

In der ersten Phase ist anhand einer Auftaktrunde durch die Kernstadt und die Ortsteile Balingens zunächst die Ermittlung des „städtebaulichen Handlungsbedarfs“ vorgesehen. Nach anschließender Evaluierung, ergänzenden Erhebungen und Rückkopplung mit einer Arbeitsgruppe folgt eine Stärken-Schwächen-Analyse in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat. Zum Abschluss der Evaluierungsphase ist ein erster öffentlicher Dialog zu den „Perspektiven Balingens 2035“ vorgesehen.

In der zweiten Bearbeitungsphase steht die Konzeption mit der Erstellung eines Leitbilds und dem Ausformulieren von Zielen im Vordergrund. Hierzu werden in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Entwicklungsziele und Schwerpunkträume festgelegt, aus denen Handlungsfelder erarbeitet werden. Das daraus entstehende Leitbild zur räumlichen Entwicklung von Balingen wird mit dem Gemeinderat abgestimmt und im Rahmen einer zweiten öffentlichen Dialogveranstaltung zur Diskussion gestellt.

In der dritten Phase sollen schließlich die erarbeiteten Inhalte konkretisiert und das finale Rahmenkonzept sowie ein konkretes Handlungsprogramm erarbeitet werden. Ziel ist es, dass der Gemeinderat der Stadt Balingen im Jahr 2019 das Entwicklungskonzept final beschließen kann.

Gartenschau 2023

Am 21. November 2017 hat der Gemeinderat einstimmig die Rahmenplanung des Büros Planstatt Senner aus Überlingen verabschiedet und damit den Weg für die nächsten Planungsschritte 2018 bereitet. Mit dem Votum des Gemeinderates wird die Stadt Balingen entsprechend dem Vergabebeschluss des Landeskabinetts vom 22. Juni 2010 die Gartenschau im Jahr 2023 durchführen.



Visualisierung der Eyachaufweitung

Quelle: Homepage Stadt Balingen

Der Verabschiedung der Rahmenplanung im November 2017 ist bereits ein umfangreicher Planungsweg vorangegangen. Die Stadt Balingen hatte sich im Jahr 2009 für die Durchführung eines Grünprojektes im Rahmen des Landesprogramms „Natur in Stadt und Land“ beworben und in der Sitzung des Ministerrats der Landesregierung am 22. Juni 2010 den Zuschlag für das Ausführungsjahr 2023 erhalten.

Das Konzept der „Grünen Schnittstellen“

Das erfolgreiche Konzept „Grüne Schnittstellen“ der Bewerbung für die Gartenschau sieht vor, im Sinne einer ganzheitlichen Stadtentwicklung und verbesserten stadträumlichen Vernetzung an städtebaulich markanten Stellen - den sogenannten „grünen Schnittstellen“ - Entwicklungsschwerpunkte auszubilden, an denen Stadt und Freiraum vernetzt und verknüpft werden:

- Bereiche um den Steinach-Wasserfall bei der Feuerwehr
- Rappenturm und ehemalige Seilerbahn
- Grünzonen um Zollernschloss und gegenüber Klein Venedig
- Flächen entlang der Verbindung zwischen Innenstadt und der Stadthalle mit dem Etzelbach
- Stadtgarten
- Eyachanlagen und Aktivpark
- Umfeld Bauhofareal und Au-Stadion, weitere Entwicklung von Siedlungsflächen sowie Sport- und Spielanlagen

Ergänzt werden soll die Gartenschau durch das Sport- und Spielstättenentwicklungskonzept für den Bereich der Bizerba-Arena als weiteren wichtigen Baustein entlang der Eyach-Anlagen zur Stärkung von Naherholung und Freizeitgestaltung.

Rahmenplan

In der Folge wurde das Konzept der „Grünen Schnittstellen“ in eine Rahmenplanung überführt, welche die räumlichen Grenzen der städtebaulichen und grüngestalterischen Vorhabenbereiche definiert und das Gesamtpaket an Maßnahmen einschließlich der geschätzten Baukosten aufzeigt, die als Daueranlagen weiter geplant werden sollen.

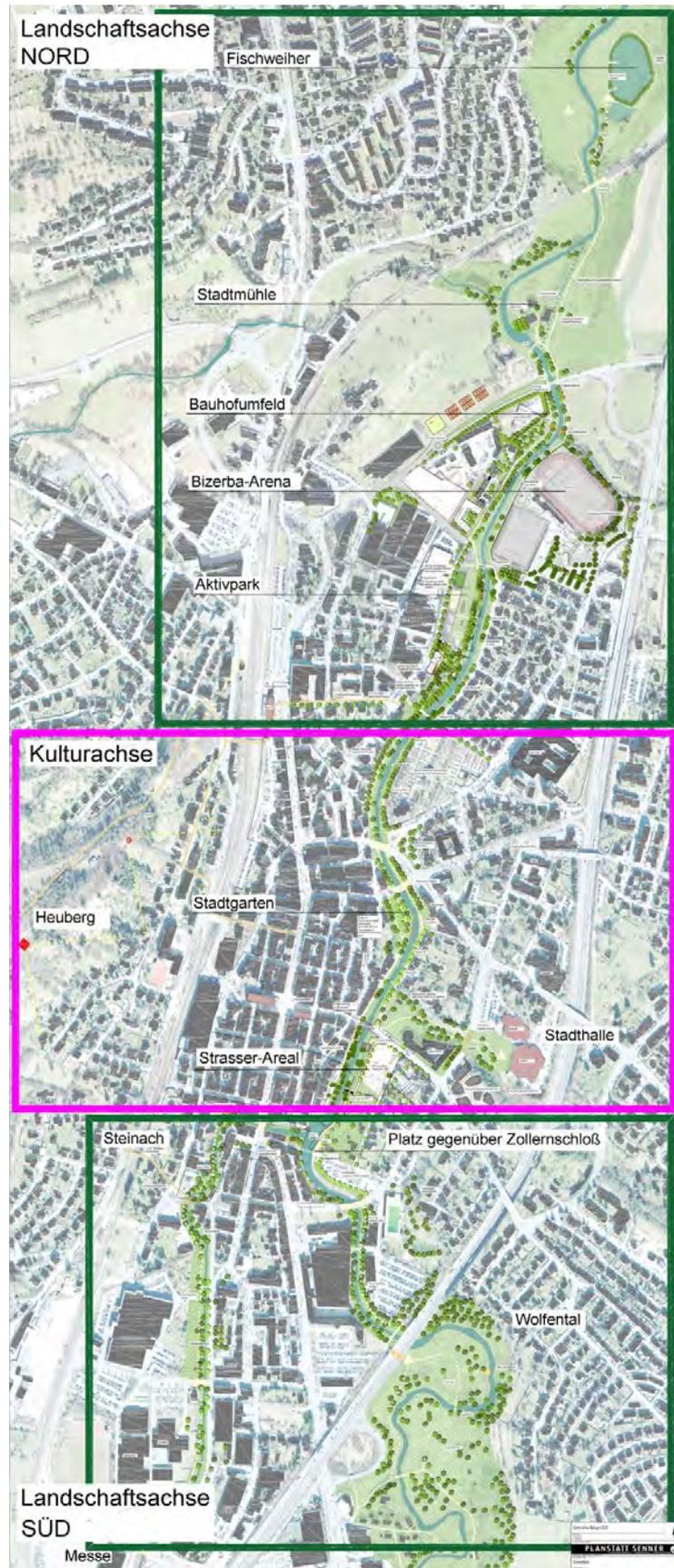
Die Kernzone der baulichen Maßnahmen (Daueranlagen) sowie der geplanten Ausstellungsbereiche der Gartenschau Balingen erstreckt sich beidseitig entlang der Eyach, zwischen Stadtmühle im Norden und Eingang Wolfental, sowie entlang der Steinach bis zum Messegelände im Süden. Im Rahmenplan sind die wesentlichen Planungsbauwerke zur Herstellung der Daueranlagen in vier Kernbereiche gegliedert:

Landschaftsachse Nord

Die Landschaftsachse Nord bezeichnet den nördlichen Auftakt der Daueranlagen und erstreckt sich von der Stadtmühle beidseitig entlang der Eyach, einschließlich des Aktivparks an der Hindenburgstraße.

Der Rückbau und die neue Ufergestaltung der Hindenburgstraße, Hochwasserschutz und die Weiterführung des stadtauswärtsführenden Wegs entlang der Eyach in Gestaltung eines durchgängigen Grünzugs (Lückenschluss) bis zur Stadtmühle sind die Kernabsichten in diesem Planungsabschnitt. Eine optimierte Verkehrsanbindung des Bauhofgeländes durch einen neuen Kreisverkehr an der Landesstraße ermöglicht die verkehrstechnische Entlastung der Hindenburgstraße. Diese kann durch die veränderte Anbindung Bauhof im Zuge der Gartenschauplanung auf einen Anliegerweg für die bestehende Wohnbebauung und Spazierweg für Fußgänger in Richtung Stadtmühle rückgebaut werden. Der Rückbau schließt die bauliche Veränderung der bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen an der Hindenburgstraße (Damm) mit ein und eröffnet neue Möglichkeiten einer gestalterischen Verbindung von Hochwasserschutzmaßnahmen und Freianlagenplanung. Im Bereich der Stadtmühle wird angestrebt, ein Gastronomiestandort zu entwickeln.

Im Bereich der Eyachanlagen stellt der Aktivpark als eine der sogenannten „grünen Schnittstellen“ ein zentrales Kernprojekt der Gartenschau dar und soll einen Spiel- und Bewegungsparcours für alle Generationen beinhalten, u.a. mit Basketball-, Beachvolleyball- und Skateranlage sowie Fitnessgeräten. Ergänzend sind neben Aktivbereichen auch ruhige Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Eine verbesserte Zugänglichkeit der Eyach ist geplant.



Rahmenplan der Gartenschau
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Kulturachse

Eine weitere „grüne Schnittstelle“ und Planungsschwerpunkt bezeichnet die sogenannte Kulturachse von der Stadthalle über den Marktplatz bis zum Heuberg. Sie erstreckt sich räumlich in Nord-Süd-Richtung vom Aktivpark über den Stadtgarten bis zum Eyachbogen gegenüber dem Zollernschloss, und in ost-westlicher Ausdehnung von der Stadthalle über das Strasser-Areal und die Stadtmitte bis zum Heuberg.

Der Stadtgarten wird zum „grünen Zimmer“ der Stadt. Im Stadtgarten sollen als Gegenstück zum Aktivpark Ruhe und Erholung für alle Generationen im Vordergrund stehen.

Das Strasser-Areal als Teil der Kulturachse wird 2023 als Veranstaltungsort im Rahmen der Gartenschau genutzt, die Nachnutzung ab 2024 wird über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept gemeinsam mit den Bürgern entwickelt. Die Eyachterrassen, Sitzstufen auf Höhe des Strasser-Areals und die Schaffung eines durchgängigen öffentlichen Uferwegs auf der Ostseite bis zur Brücke an der Heinzlenstraße werden das Gesicht zur Eyach verändern. Der kleine Heuberg als Naherholungsgebiet mit einer hervorragenden Sicht auf die Stadt wird in die Planungen eingeschlossen.

Im Eyachbogen soll ein neuer attraktiver Freiraum am Wasser mit Blick auf das Zollernschloss entstehen.

Landschaftsachse Süd – Anbindung Wolfental

Die Anbindung des Wolfentals über einen neuen Uferweg entlang der Eyach wird ebenfalls als Kernprojekt der Gartenschau weiterverfolgt.

Landschaftsachse Süd – Steinach

Mit einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Steinach von der Innenstadt zum Messegelände wird eine wichtige Verbindungsachse bis unmittelbar in die Stadtmitte hinein geschaffen, die gleichzeitig als innerstädtisches Naherholungsgebiet eine nachhaltige Aufwertung der Erlebbarkeit des Gewässers und seiner Uferbereiche ermöglicht. Rappenturm, Stadtmauer und Wasserfall an der Steinach stehen in historischem Kontext, der im Rahmen der Gestaltung und Aufwertung der Bereiche thematisiert werden soll. Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungswettbewerb.



Visualisierung der Steinach beim Zollernschloss
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Ausstellungskonzeption

Die Ausstellungskonzeption des Büros Planstatt Senner sieht zwei Schwerpunktbereichen vor. Ein Schwerpunktbereich liegt in der sogenannten Landschaftsachse, ein zweiter innenstädtischer Bereich bildet die sogenannte Kulturachse.

Landschaftsachse

Am nördlichen Stadteingang beidseitig der Eyach und südlich der Stadtmühle liegt die Landschaftsachse in der Schnittstelle zur Landschaft und ermöglicht einen Schwerpunkt für Ausstellungsbereiche, die inhaltlich den Landschaftsraum thematisieren. Themengärten, Sonderthemen wie Schafzucht, Imkerei und Obstbaumwiesen sind hier denkbar. Hier könnte auch ein möglicher Standort für publikumsintensive Veranstaltungsbereiche (Gastronomie, Veranstaltungsbühne) liegen. Eine mögliche Entwicklung des Bereichs der Stadtmühle mit Erlebnis- und Ausflugsgastronomie im Anschluss an das Ausstellungsgelände unterstützt die Landschaftsachse, komplettiert die Ausstellung und Veranstaltungsthemen und bindet die nördlichen Erweiterungsflächen (Fischweiher Südfisch) in den Grünraum ein.

Kulturachse

Der zweite geplante Ausstellungsschwerpunkt liegt in der sogenannten Kulturachse. Mit ihr wird die fußläufige und stadträumliche Verknüpfung vom neu entstehenden Hinteren Kirchplatz über den Marktplatz mit Rathaus und über die Freiräume am Etzelbach bis zur Stadthalle bezeichnet. Diese Kulturachse ist eine der bedeutendsten innerstädtischen Querverbindungen in Ost-West-Richtung. Sie zu stärken und die Stadthalle stärker an die innerstädtischen Kernbereiche anzuschließen, ist eine der Zielsetzungen des Grünprojektes. Die Ausstellungskonzeption Senner schlägt in dieser Achse einen kulturellen Schwerpunktbereich im Ausstellungsjahr 2023 vor.

Die Ortsteile in der Ausstellungskonzeption

Am 07. Oktober 2015 fand unter Moderation der Planstatt Senner ein erster Workshop mit den Ortschaftsvertretern statt. Die Ergebnisse wurden aufgenommen und fließen in die weitere Planung ein.

Alle Ortsteile sollen von der Gartenschau profitieren. So bestehen zahlreiche Möglichkeiten, sich auf dem Ausstellungsgelände oder auch vor Ort zu präsentieren. Ziel ist es, vor allem die Gäste aus der Region zum mehrfachen Besuch der Schau anzuregen und dann auch für einen Ausflug in die Ortsteile zu gewinnen. Neben einer Verbesserung v.a. des Radwegenetzes ist eine attraktive Darstellung der Ortsteile auf dem Ausstellungsgelände, sei es über Pavillons und Gärten oder durch Veranstaltungen, von großer Bedeutung. Ziel wäre darüber hinaus, den Veranstaltungskalender für das Ausstellungsjahr an den regulären Veranstaltungskalender Balingens und der Ortsteile anzupassen.

Laufende Verfahren im Zuge der Gartenschauplanungen

Landschaftsarchitektonischer Wettbewerb zur Gestaltung der Daueranlagen (Realisierungs- und Ideenteil)

Den Eckpunkten für die Auslobung eines landschaftsarchitektonischen Planungswettbewerbes für die Daueranlagen der Gartenschau 2023 hat der Gartenschauausschuss am 09. Mai 2018 zugestimmt. Die Preisträger, die das Preisgericht Ende Oktober ermitteln wird, werden im Anschluss zu Verhandlungsgesprächen geladen und der Gemeinderat der Stadt Balingen wird abschließend unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichtes die Beauftragung eines Preisträgers vornehmen.

Der Gegenstand des Realisierungsteils des Wettbewerbs ist die landschaftsarchitektonische Planung der zentralen südlichen Kerngebiete der Gartenschau; die Bereiche entlang der Eyach und der Steinach, mit wichtigen Anbindungspunkten an die Innenstadt. Das Wettbewerbsgebiet beginnt im Norden, südlich des künftigen Aktivparks, am Übergang „Rollerstraße/Schellenbergbrücke“ und zieht sich entlang der Eyach in Richtung Süden. Im etwa mittleren Bereich teilt sich das Gebiet in die „Flussarme“ der Eyach und der Steinach. Süd-Östlich schließt sich das Wettbewerbsgelände an der Kreuzung der Bundesstraße im Übergang zur Landschaft Wolfental. Süd-Westlich verläuft die Planungsgrenze entlang des Steinachufers und endet am Wasserfall der Steinach bzw. dem Platz vor dem Finanzamt.

Der Ideenteil beinhaltet Bereiche, die unmittelbar an den Realisierungsteil anschließen und die Anbindung und das Potential angrenzender Stadträume aufzeigen soll. Hier sollen Ideen für die Anbindung des Freibadparkplatz aufgezeigt werden, Gestaltungsmöglichkeiten für den Viehmarktplatz, Nutzungsmöglichkeiten für das Strasserareal oder eine Neuordnung des Platzbereiches am Finanzamt.

Im Rahmen des Planungswettbewerbs sollen darüber hinaus mit einem Funktionskonzept Angaben zur Verbindung der Ausstellungsbe- reiche untereinander über Fuß- und Radwege, Brücken, Stege, Aus- sichtspunkte etc., sowie Angaben zu möglich Zu- und Ausgängen und umzäunten Bereichen gemacht werden. Bei dem Konzept soll die Re- alisierbarkeit der Veranstaltung in den geplanten Daueranlagen nach- gewiesen werden.

Für das Ausstellungsjahr selbst wird ein gesondertes Planungsverfah- ren zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

VgV-Verfahren für den Aktivpark

Die Planungen zum Aktivpark sollen in einem intensiven Dialog mit und für die zukünftigen Nutzer durchgeführt werden. Hier soll ein Bür- gerpark entstehen, in dem sich unterschiedlichste Gruppen einbringen können.

Nachdem sich im Rahmen eines sogenannten Verhandlungsverfah- rens verschiedene Büros einer Auswahljury vorgestellt hatten, wurden im Juli 2018 Verhandlungsgespräche geführt. Der Gartenschauaus- schuss hat in öffentlicher Sitzung am 12.09.2018 (Vorlage 2018/238) die Vergabe der Planungsleistungen für den nördlichen Planungsbe- reich der Gartenschau mit Aktivpark, Hindenburgstraße und den eyachbegleitenden Freianlagen bis zur Stadtmühle, einschließlich der notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen beschlossen. Die Vergabe an das Büro Planstatt Senner beinhaltet ein planungsbeglei- tendes Beteiligungsverfahren durch das Büro Squirrel+Nuts.

Squirrel + Nuts hat bereits die Jugendbeteiligung beim VgV- Verfah- ren für den Neubau des Jugendhauses Balingen im laufenden Jahr durchgeführt und wird nach erfolgter Vergabe der beschriebenen Pla- nungsleistungen unmittelbar das Beteiligungsformat für die künftigen Nutzergruppen im Aktivpark durchführen.

Die Beteiligung der künftigen Nutzergruppen ist als planungsbeglei- tendes Beteiligungsformat 2018/2019 bis zum Abschluss der Entwurf- splanung der Planstatt Senner vorgesehen und basiert auf einander ergänzenden Bausteinen:

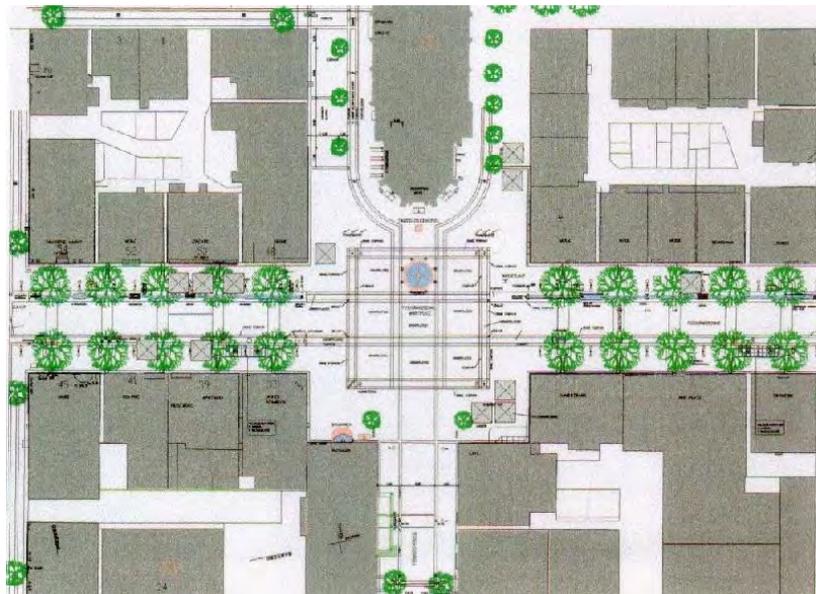
- Moderierte Online – Diskussion mittels Whatsapp
Einbeziehung aller künftigen Nutzergruppen Jugendlicher, Familien und Senioren, einschließlich der bereits beste- henden Whatsapp-Gruppe Neubau Jugendhaus
- Beteiligung in Schulen
Abfrage der Bedürfnisse, Wünsche und Anregungen von Grundschulern und Schülern
- Intergenerationelle Foren
Durchführung, Vorbereitung, Moderation und Auswertung von bis zu drei den Planungsprozess begleitenden inter- generationellen Foren (Jung trifft Alt)

„Neue“ Mitte – Stadtmitte

Auf der Grundlage eines 1982 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde die Innenstadt von Balingen, die bisher von einer hohen Verkehrsbelastung und fehlender räumlicher Struktur geprägt war, in den letzten Jahrzehnten umfangreich umgestaltet. Dadurch konnte der gesamte Stadtkern verkehrsberuhigt und der Bereich um den Marktplatz als zentrale Mitte gestaltet werden.

Gestaltungskonzept

Nach dem großen Stadtbrand 1809 wurde die Stadt auf der Grundlage eines klassizistischen Stadtgrundrisses mit orthogonaler Blockstruktur wieder aufgebaut. Das aus dem Wettbewerb entwickelte Gestaltungskonzept nimmt diese wesentlichen Strukturelemente auf.



Gestaltungskonzept Marktplatz / Fußgängerzone von 1982

Quelle: Homepage Stadt Balingen

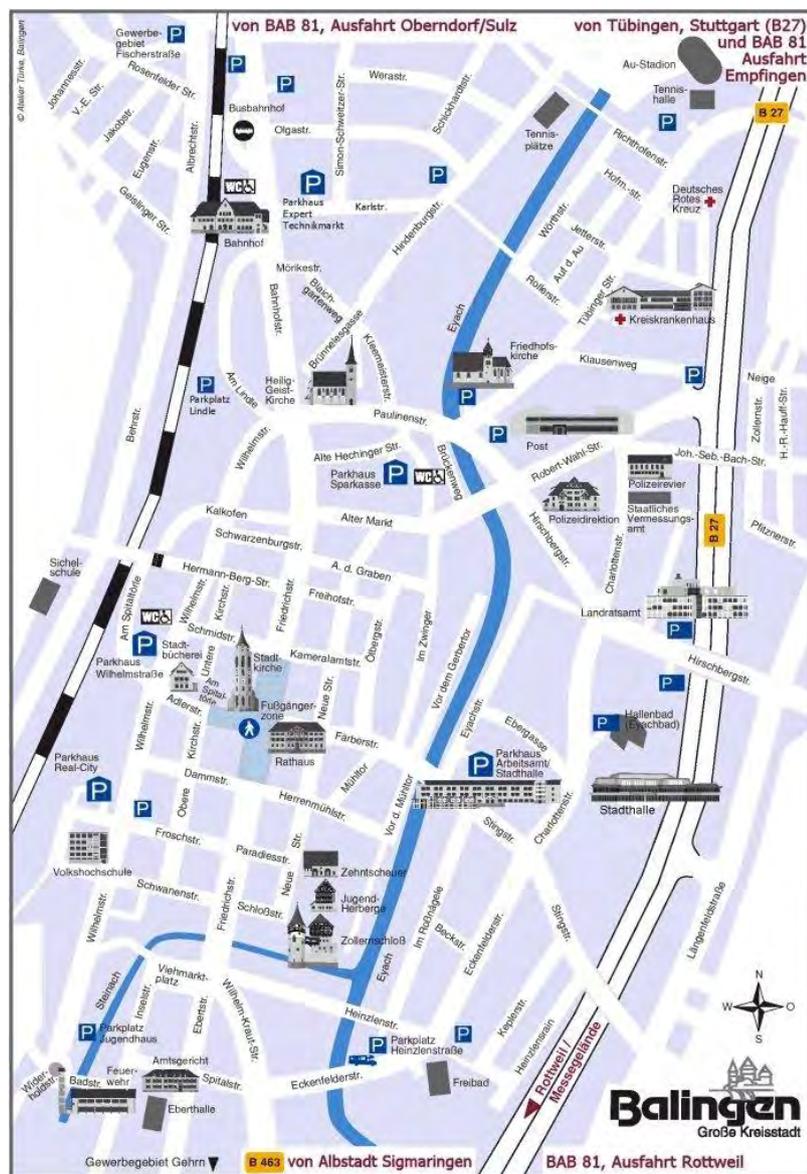
Die Verkehrsflächen gliedern sich in Haupt- und Nebenachsen. Die gerade symmetrische Linienführung wird in der Ausgestaltung der Fußgängerzone und der Straßenräume wieder aufgenommen. Eine Unterbrechung der Struktur und der Sichtbeziehungen wird bewusst vermieden. Die Begrünung der Straßenräume wird in das Gesamtsystem einbezogen. Die Gestaltung der Nebenachsen ordnet sich dabei der Hauptachse unter.

Der gewählte ganzheitliche Planungsansatz hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die Innenstadt bis heute sowohl als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort als auch als Wohnstandort attraktiv ist. Der unverwechselbare Charakter hat die Identität der Stadt maßgeblich gefördert und zu einer hohen Aufenthaltsqualität beigetragen.

Im Zuge der weiteren Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen wird das begonnene Gestaltungskonzept konsequent weitergeführt. Die Einheitlichkeit des Stadtbilds wird fortgesetzt und die Stadt bleibt als Ganzes in sich geschlossen befahrbar.

Verkehrskonzept

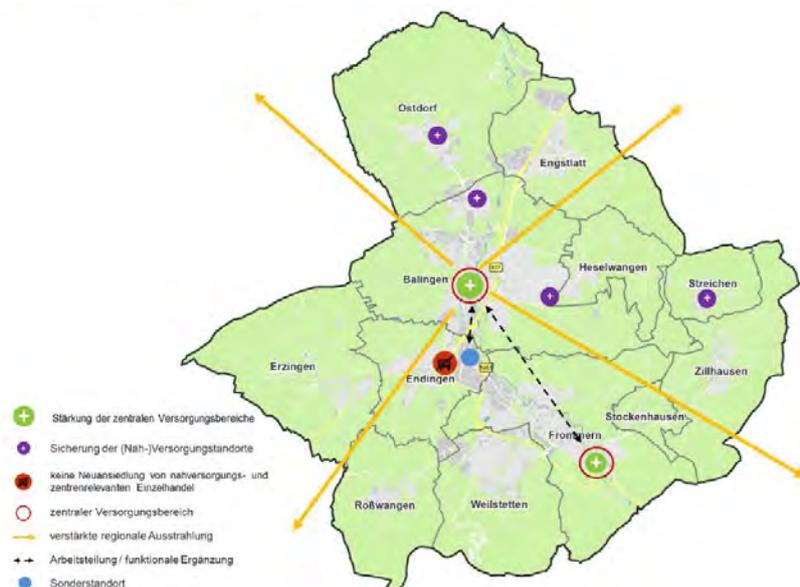
Die Friedrichstraße führte als Hauptverkehrsader direkt durch die Innenstadt und teilte den Stadtkern. Mit einer Verkehrsbelastung von circa 22.000 Fahrzeugen pro Tag war sie als Hauptgeschäftsachse nur eingeschränkt, als Aufenthaltsbereich überhaupt nicht wahrnehmbar. Durch das Verkehrskonzept von 1982, mit der Anordnung eines Ringsystems und dem flankierenden Ausbau von Bundes- und Landesstraßen, konnte der Durchgangsverkehr über den westlichen und östlichen Ring um die Innenstadt herumgeleitet werden. Damit war es möglich, flächendeckend Maßnahmen der Verkehrsberuhigung durchzuführen und den Bereich um den Marktplatz als Fußgängerzone zu gestalten. Zentrale Parkierungsanlagen mit circa 2.500 kostenlosen öffentlichen Parkplätzen gewährleisteten eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt.



Zentrale Parkierungsanlagen im Bereich der Kernstadt
 Quelle Stadt Balingen

Einzelhandelskonzept

Die außerordentlich positive Entwicklung der Stadt Balingen ist auch auf die seit 1989 von Gemeinderat und Verwaltung vorausschauend und konsequent verfolgte Einzelhandelskonzeption zurückzuführen. Die Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 1989 wurde im Jahr 1999 erstmals fortgeschrieben und im Jahr 2005, basierend auf einer umfangreichen Markt- und Standortuntersuchung, erneut bestätigt. Seit der letzten Fortschreibung haben immer wieder neue Veränderungen in der Balingener Einzelhandelslandschaft stattgefunden. Deshalb wurde 2017 die Einzelhandelskonzeption auf der Basis einer aktuellen Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten, Marktvorgaben und Entwicklungen überprüft und weiterentwickelt. Die weiterentwickelte Einzelhandelskonzeption wird 2018 im Gemeinderat diskutiert und beschlossen.



Räumliches Entwicklungsleitbild

Quelle: Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen (S. 97), Homepage Stadt Balingen

Die neue Einzelhandelskonzeption soll Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Stadt Balingen unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sollen die bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Balingen grundsätzlich beibehalten und weiterentwickelt werden. Ziel der Einzelhandelskonzeption ist es, innenstadtbbedeutsame Sortimente nur in der ausgewiesenen Innenstadtlage Balingens und in den Nahversorgungszentren „Buhren-Zentrum“ im Stadtteil Frommern und „Grauenstein“ im Stadtteil Weilstetten uneingeschränkt zuzulassen.

Mit dem überarbeiteten Einzelhandelskonzept soll das Einzelhandelsangebot in Balingen gesichert und ausgebaut werden. So wird Balingen in seiner Funktion als Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion gestärkt. Die Sicherung der Grundversorgung in den Teilorten und Wohnquartieren spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Die Gewerbege-

bietsstandorte und Einzelhandelslagen mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten Fach- und Verbrauchermärkten runden das Angebot in Balingen ab.

Die in den nächsten Jahren in der Kernstadt weiter zu entwickelnden Einzelhandelsflächen sollen ausschließlich in der definierten Innenstadtlage untergebracht werden. Regelmäßige Markt- und Standortanalysen bestätigen, dass die Stadt ihre Bedeutung als Einzelhandelsstandort ausgebaut und sich das Einzugsgebiet erweitert hat.

Erlebbarer Stadt(t)räume

Spielraumplanung ist mehr als gesetzlich zugestandene Spielareale für Kinder zur Verfügung zu stellen. Schon seit 1992 arbeitet die Stadt Balingen an der konsequenten Umsetzung der Spiel(t)raumkonzeption. Bei der Planung und Umsetzung sind alle Generationen im Blick, es geht um die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsräumen handelt, bei denen auch die zwischenmenschliche Kommunikation eine Rolle spielt. Für das Gesamtkonzept der „Erlebbarer Stadt(t)räume“ mit seinen vielfältigen Angeboten und Aufenthaltsräumen hat die Stadt Balingen im November 2002 beim landesweiten Wettbewerb „Wohnen mit Kindern“ einen 1. Preis erhalten.

Wesentlicher Bestandteil bei der Umsetzung der Spielplatzkonzeption sind die „Balingen Bürgeraktionen“. Vorbereitet werden die Bürgeraktionen von einer für Entwurf und Ausführung verantwortlichen Planungsgruppe, die die Arbeiten erläutert, in die ein- bis zweitägigen Aktionstage einführt und diese betreut. Damit die Baumaßnahmen reibungslos durchgeführt werden können, werden schwere maschinell auszuführende Arbeiten durch den Bauhof vorbereitet. Den Abschluss der Aktionstage bildet ein oft spontan organisiertes, bunt gestaltetes Einweihungsfest, bei dem sich alle erholen können und das geleistete Werk seiner Bestimmung übergeben wird. Die Beteiligung der Bürger an den Maßnahmen führt nicht nur zu einer Kosteneinsparung bei der Baumaßnahme, sondern auch zu einer Identifikation mit dem Spielgelände.

Baulückenkataster, Bauplatzangebot und Bauplatzbörse

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs kommt einer nachhaltigen und flächenschonenden Stadtentwicklung eine große Bedeutung zu.

Seit dem Jahr 2010 werden Baulücken in Balingen systematisch erfasst. Das auf der städtischen Homepage einsehbare aktuelle Baulückenkataster umfasst städtische und private unbebaute Grundstücke. Auch das Bauplatzangebot und die Bauplatzbörse werden auf der städtischen Homepage veröffentlicht.

3.6 Bürgerbeteiligung

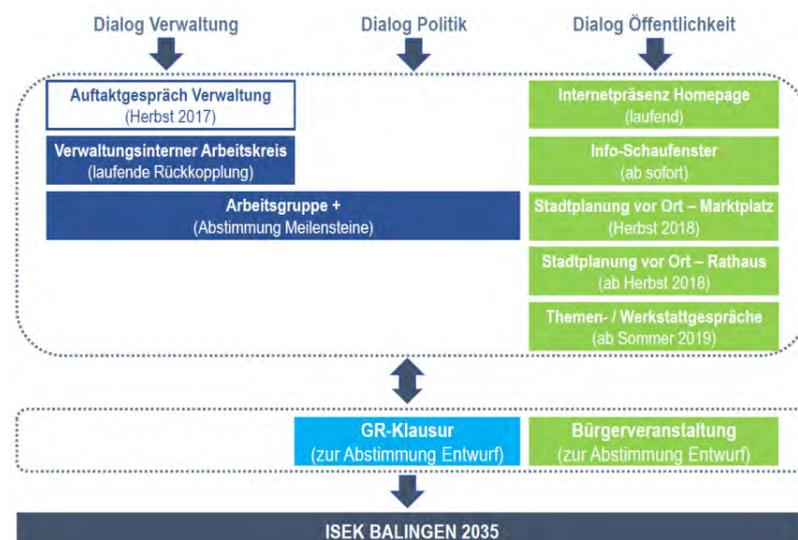
Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
ISEK Balingen 2035

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte sind ein Mittel, um konkrete, langfristig wirksame und lokal abgestimmte Lösungen für verschiedene aktuelle Herausforderung an eine Stadt zu finden. Die Bürger erhalten die Möglichkeit, verstärkt an kommunalpolitischen Entscheidungen teilzuhaben. Außerdem können unterschiedliche Interessen gebündelt und artikuliert werden. Mögliche Interessenskonflikte bilden sich somit früh heraus, Entscheidungsprozesse werden transparenter und Entscheidungen können nach-vollziehbar begründet werden.

In verschiedenen Dialogen mit den Akteuren der Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit soll das Stadtentwicklungskonzept erarbeitet werden. Für den Dialog werden bereits bestehende Beteiligungsformate und -strukturen genutzt. Im Foyer des Rathauses wird ein gläserner Ideenwürfel aufgestellt, außerdem wird ein Blog zum Stadtentwicklungskonzept auf der Homepage der Stadt eingerichtet sowie ein Bürgerworkshop und ein Kinder- und Jugendworkshop durchgeführt, um Anregungen zu sammeln und aufzunehmen.

Im Dialog mit der Balingener Verwaltung fand im Herbst 2017 ein Auftaktgespräch statt. Über die Arbeitsgruppe Planungsamt erfolgt während des gesamten Prozesses eine laufende Rückkoppelung zwischen Gemeinde und Planungsbüro. Die Lenkungsgruppe verbindet Politik und Verwaltung miteinander und stimmt über die jeweiligen Meilensteine ab.

Zum Ende der Evaluierungsphase „Städtebaulicher Handlungsbedarf“ soll im Frühjahr 2018 der erste öffentliche Dialog „Perspektiven Balingen 2035“ stattfinden. Ein zweiter öffentlicher Dialog findet am Ende der Konzeptionsphase statt, in der Leitbilder und Ziele für Balingen entwickelt werden.



Dialogbausteine

Quelle: pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Im Dialog mit der Öffentlichkeit ist eine Vor-Ort-Präsenz auf dem Marktplatz für das Frühjahr 2018 geplant, ebenso im Rathaus ab Frühjahr 2018. Mit sofortiger Wirkung wurde die Internetpräsenz auf der Homepage der Stadt Balingen eingerichtet. Verschiedene Themen- und Werkstattgespräche mit der Balingener Bevölkerung werden ab Herbst 2018 stattfinden.

In einer Gemeinderatsklausur stimmt der Gemeinderat gegen Ende des Prozesses über den Entwurf des Stadtentwicklungskonzepts ab. Die Öffentlichkeit wird in Form einer Bürgerveranstaltung über die Ergebnisse der Abstimmung des Entwurfs informiert.

Gartenschau 2023

Voraussetzung für die nachhaltige Umsetzung des Projekts ist die intensive Einbindung der Bürger und deren Ideen im gesamten Planungsprozess. Bereits im Bewerbungsverfahren 2010 haben zahlreiche Institutionen und Vereine mit großer Begeisterung das Projekt unterstützt. Die Planung wird dauerhaft von unterschiedlichen Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung begleitet.

In mehreren Veranstaltungen wurden in den Jahren 2015 und 2016 gemeinsam mit den Bürgern die Rahmenbedingungen für die Gartenschau definiert. Gemeinderat und Verwaltung traten in einen intensiven Dialog mit der Bevölkerung. Im Frühjahr 2016 wurden dann Bürgerwerkstätten angeboten, um Ideen und konkrete Vorschläge zu den Daueranlagen und zum Ausstellungsjahr zu entwickeln. Die Bürgerbeteiligung wurde vom Landschaftsarchitekturbüro „Planstatt Senner“ aus Überlingen moderiert.

Als Auftakt des Beteiligungsprozesses zur Gartenschau fand am 31. Oktober 2015 die erste Informationsveranstaltung in Form eines Bürger Spaziergangs statt.



Station Stadtgarten des Bürger Spaziergangs
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Am 3. Dezember 2016 wurde der erste Gartenschauworkshop als Jugendworkshop in der Mensa des Schulzentrums Längenfeld durchgeführt. Um möglichst viele Jugendliche zu erreichen, wurden im Vorfeld die Balingener Schulen gebeten, einzelne Schüler als Interessensvertreter für den Jugendworkshop zu gewinnen. Ziel dabei war es, die Ideen der Gartenschauplanung durch die teilnehmenden Schüler zu den Mitschülern zu tragen.

Mehrere Balingener Schulen sind der Einladung gefolgt, sodass verschiedene Altersgruppen die Räume mit ihren Ideen bespielen konnten. Neben den Jugendlichen waren auch ein Team des Kinder- und Jugendbüros und ein Team der Stadtplanung vor Ort, um sich aus erster Hand über die Ideen der Jugend zu informieren. Mit Eindrücken und Beispielen bereits durchgeführter Gartenschauen erhielten die Jugendlichen einen Einblick in die gestalterischen Möglichkeiten, die ihnen dieses Grünprojekt in Balingen eröffnet.

Im Anschluss an die Einführung wurden Gruppen gebildet und die gemeinsame Arbeit an den moderierten Thementischen konnte beginnen. Die Jugendlichen diskutierten in kurzen Zeitintervallen von rund 15 Minuten an einem Thementisch, dann wurde gewechselt. Im abschließenden Plenum trugen die Jugendlichen die Gruppenergebnisse vor, unterstützt und ergänzt von den Moderatoren des Büros Senner.



Gruppenarbeit an einem der Thementische
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Während der Bürgerspaziergang den Fokus zunächst auf die Vorstellung des Geländes gelegt hatte, wurde in zwei Bürgerworkshops in moderierter Gruppenarbeit an einzelnen Themen und Bereichen konkret miteinander gearbeitet. Beim ersten Workshop am 04. März 2017 standen die Daueranlagen im Mittelpunkt. Mit dem Ausstellungskonzept, das sich auf das Ausstellungsjahr 2023 bezieht, befasste sich der zweite Workshop am 25. März 2017.

Schaufenster Stadt

Ob Planungen zur Gartenschau 2023, die Entwürfe für den Neubau eines neuen Jugendhauses oder Eindrücke des künftigen Bahnhofsvorplatzes – allen Planungen ist gemein, dass sie das Gesicht der Stadt verändern werden und von großem Interesse für die Bewohner in Balingen sind.

Seit einiger Zeit nimmt das Infoschaufenster des Baudezernats Balingen im Erdgeschoss der Färberstraße 5 Gestalt an. Wo zuletzt noch die Auslagen eines Stoffladens begutachtet werden konnten, möchte das Baudezernat die nach dem Umzug des Ladengeschäfts freigebliebenen Schaufensterflächen provisorisch zur Ausstellung aktueller städtischer Projekte nutzen. Provisorisch, da das Gebäude für den Abbruch vorgesehen ist und zusammen mit dem benachbarten Gebäude zeitnah Platz für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses machen wird.



Färberstraße 5 – Schaufenster Stadt

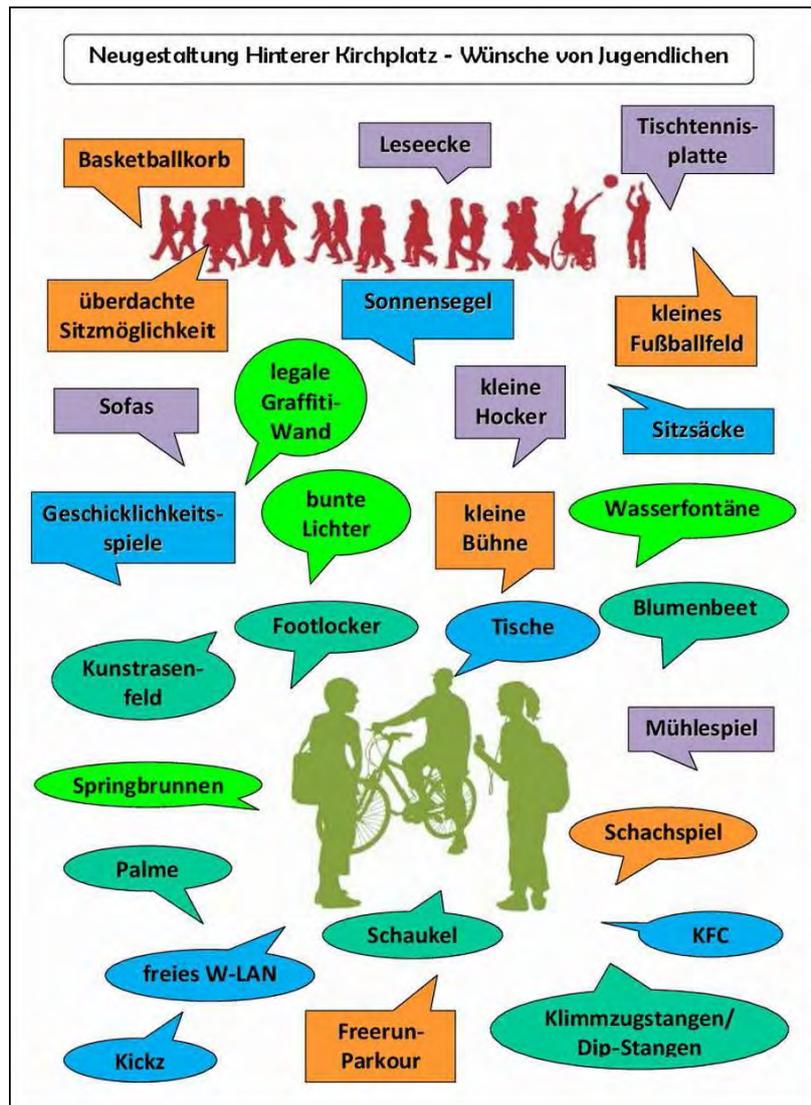
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Um die noch verbleibende Zeit bis zum Abbruch zu nutzen und interessierten Bürgern einen Einblick in aktuelle Projekte zu bieten, werden die Fenster mit aktuellen Projekten in der Planung bestückt, die natürlich nur eine erste Kurzinformation aufzeigen und auch nicht alle Projekte des Baudezernats berücksichtigen können.

Dialog Hinterer Kirchplatz

Der Entwurf für die Platzgestaltung des Hinteren Kirchplatzes geht aus einer vom Gemeinderat geforderten Bürgerbeteiligung hervor. In der Gemeinderatsitzung am 25. Februar 2014 wurde die Durchführung eines Planungswettbewerbs zur Findung der zukünftigen Platzgestaltung diskutiert. Aufgrund der zu erwartenden hohen Wettbewerbskosten hat der Gemeinderat beschlossen, ein geeignetes Planungsbüro mit der Erstellung von drei sich grundsätzlich unterscheidenden Entwurfsvarianten zu beauftragen, die in der breiten Öffentlichkeit diskutiert werden sollten.

Der „DIALOG Hinterer Kirchplatz“ wurde – neben der üblichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren – durch das Stadtplanungsamt in zwei Bausteinen realisiert: Zum einen wurden die Bürger im Vorfeld angehört, um die Aufgabenstellung an den Planer zu formulieren, zum anderen wurden die auf dieser Grundlage erarbeiteten Entwurfsvarianten öffentlich diskutiert. Ergänzend zur Bürgerbeteiligung des Stadtplanungsamts führte das Kinder- und Jugendbüro der Stadt Balingen eine Befragung unter Jugendlichen zu deren Wünschen und Vorstellungen durch.



Ergebnisse der Jugendbefragung
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Bei der Aktion „Stadtplanung VOR ORT“ am 26./27. September sowie am 10./11. Oktober 2014 machten zahlreiche Bürger von der Möglichkeit Gebrauch, sich über die Neugestaltung des Hinteren Kirchplatzes auszutauschen und ihre Wünsche und Anregungen direkt zu Papier zu bringen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamts erläuterten vor Ort die Rahmenbedingungen der geplanten Umgestaltung und standen für Fragen zur Verfügung. Im direkten Gespräch wurde die Meinung von

rund hundert Personen auf Interviewbögen festgehalten. Zusätzlich gingen zahlreiche freie Anregungen im Stadtplanungsamt ein.

Auf der Grundlage der Anregungen aus der Bürgerschaft wurden vom Planungsbüro „OK Landschaft“ vier unterschiedliche Planungsvarianten untersucht. In der Sitzung des Gemeinderats am 24. Februar 2015 wurden die Entwurfsvarianten für die Neugestaltung des Hinteren Kirchplatzes durch das Planungsbüro öffentlich vorgestellt.

Die Beteiligung der Bürgerschaft am Planungsprozess wurde in Form einer öffentlichen Diskussion fortgesetzt. Am 17. März 2015 präsentierten Landschaftsarchitekt und Verkehrsgutachter die Entwurfsvarianten in einer Informationsveranstaltung in der Mensa im Schulzentrum Längenfeld. Die Planungen für den Hinteren Kirchplatz wurden vom 18. bis 21. März 2015 im Rathaus-Foyer ausgestellt. Den Abschluss bildete die Aktion „Varianten im Gespräch“ am 21. März 2015 im Rathaus-Foyer. Viele Interessierte nutzten die Gelegenheit zur Information, Meinungsbildung und zum Austausch mit den Mitarbeitern des städtischen Stadtplanungsamts. In der Sitzung des Gemeinderats am 28. April 2015 wurde schließlich einstimmig der Baubeschluss gefasst.

Jugendbeteiligung für das neue Jugendhaus

Die Beteiligung der Jugendlichen für den Neubau des Jugendhauses fand zu großen Teilen über den Instant-Messaging-Dienst WhatsApp statt. Die Möglichkeit der Beteiligung wurde von den ortsansässigen Jugendlichen rege wahrgenommen. Nach der ersten Onlinebeteiligungswoche Anfang März 2018 setzte sich das Komitee zusammen, um den drei Architektenteams im direkten Dialog das erste Feedback der Jugendlichen sowie die Belange des Kinder- und Jugendbüros, des Baudezernats und der Fraktionsvertreter zu übermitteln. Die Planer haben daraufhin ihre Entwürfe weiterentwickelt und gemäß den Anregungen überarbeitet.



Visualisierungen im Zuge der Jugendbeteiligung
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Anfang April 2018 wurden die überarbeiteten Entwürfe erneut eine Woche lang online diskutiert. Dabei zeigten sich die Jugendlichen begeistert davon, dass ihre Anregungen ernsthaft und konsequent umgesetzt wurden. In der Abschlussveranstaltung am 4. Mai 2018 in der Mensa Längenfeld haben die drei Architektenteams ihre finalen Lösungsvorschläge vor einem Publikum aus Jugendlichen und Gemeinderäten präsentiert und erläutert. Das Komitee traf im Juni 2018 die finale Entscheidung über den favorisierten Entwurf.

3.7 Erneuerungsmaßnahmen vor dem Jahr 2018

Mit großem Erfolg betreibt die Stadt Balingen seit über 30 Jahren die städtebauliche Erneuerung des Stadtkerns. Als Startschuss einer nachhaltigen und zukunftsweisenden Stadtentwicklung gilt der in den 1980er Jahre durchgeführte städtebauliche Ideenwettbewerb, der im Zusammenwirken von Verkehrskonzept und Einzelhandelskonzeption die heutige Fußgängerzone mit Marktplatz erst möglich machte. In den Folgejahren wurden u. a. das Gebiet „Klein Venedig“ zum attraktiven Wohnquartier weiterentwickelt, das unter dem Stichwort „Integrierte Stadtquartiersentwicklung am Wasser“ bundesweite Beachtung fand. Derzeit liegen die an das Stadtzentrum anknüpfenden Bereiche „Vor dem Mühltor“, „Hinterer Kirchplatz“ und das „Bahnhofsareal – Stadteingang Nord“ im Fokus der Sanierungen.

Kernstadt Balingen

Sanierungsmaßnahme	Laufzeit
Wohnumfeldmaßnahme	1981-2001
Sanierungsgebiet „Stadtkern“	1980 -2004
Ergänzungsbereich Innenstadt I – Balingen	05/2006 –09/2014
Ergänzungsbereich Innenstadt II – Balingen	10/2014 – 04/2023

Stadtteil Frommern

Sanierungsmaßnahme	Laufzeit
Ziegeleigelände	Abrechnung 2001
Alter Ortskern – Frommern	11/2000 – 12/2011

Hinterer Kirchplatz

Mitte Juli 2017 wurde der erste Bauabschnitt fertig gestellt. Nachdem mit dem Bau des Kreisverkehrs 2016 die verkehrlichen Rahmenbedingungen geschaffen wurden konnte 2017 die Fußgängerzone vom Marktplatz bis zur Wilhelmstraße fortgeführt werden. In Zusammenarbeit mit dem Marktplatz entstand ein großzügiger und zentraler Stadtplatz mit der städtebaulich prägenden Stadtkirche als Mittelpunkt.



Visualisierung des Hinteren Kirchplatzes
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Neue Wohnbebauung am Mühltorplatz

Die Bebauung ‚Am Mühltor‘ und der neue Mühltorplatz sind für die Stadterneuerung der Stadt Balingen von besonderer Bedeutung. Nach vielen Jahren der Planung und Investorensuche kann endlich der Lückenschluss in der Stadtsilhouette entlang der Eyach gelingen. Städtebauliche Missstände können behoben und das seit mehreren Jahrzehnten brachliegende oder untergenutzte Areal als Maßnahme der Innenentwicklung einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.



Modell der Bebauung am Mühltorplatz
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Bahnhofsareal - Stadteingang Nord

Zahlreiche Interessierte nutzten am 9. Juni 2018 die Gelegenheit, sich im Rahmen der erfolgreichen Aktion „Stadtplanung vor Ort“ direkt mit den Mitarbeiterinnen der Stadtplanung zur Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes auszutauschen. Die Bürgerschaft war zu einer weiteren Informationsveranstaltung am 21. Juni 2018 eingeladen. Dort wurde die weiterentwickelte Planung des Wettbewerbsgewinners vorgestellt. Die diskutierte Planung ist das Ergebnis eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs.



Visualisierung des Bahnhofsvorplatzes

Quelle: Homepage Stadt Balingen, Holzwarth Landschaftsarchitektur

Der Bahnhofsvorplatz soll bis zur Gartenschau 2023 als attraktiver Ort des Ankommens für die zahlreichen zu erwartenden Besucher fertiggestellt sein. Sobald der Gemeinderat grünes Licht gibt, wird das Planungsbüro mit der konkreten Entwurfs- sowie Werk- und Detailplanung beauftragt werden. Parallel dazu wird das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben, das mit Aufstellungsbeschluss vom 29. Januar 2013 bereits vor einigen Jahren eingeleitet wurde.

Strasser-Areal

Das ehemalige Strasser-Areal wurde von der Stadt Balingen wegen der Entwicklungspotenziale für die Innenstadt erworben. Zentral gelegen zwischen Stingstraße und Eyach bietet die Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts im Dialog mit der Bürgerschaft diskutiert und ab 2024 entwickelt werden sollen.

Während der Gartenschau 2023 soll die zentral gelegene Fläche als temporäres Ausstellungsgelände genutzt werden und zum zentralen Verknüpfungsbereich des Gartenschau Geländes zur Balingener Innenstadt mit Marktplatz werden. Innenstadtnah und in direkter Verknüpfung zur Stadthalle kann in der sogenannten „Kulturachse“ eine urbane Ergänzung der großen Ausstellungsflächen in der Landschaftsach-

se nördlich der Innenstadt entstehen. Die Eyachtterrassen, die Neugestaltung des Uferbereiches im Areal, werden als Kernprojekt der Gartenschau als Daueranlage zur Gartenschau hergestellt und bleiben unabhängig der Nachnutzung bestehen.

Jugendhaus/Aktivpark

Im März 2017 erfolgte die Förderzusage für einen Jugendhausneubau im Rahmen des Förderprogramms Soziale Integration im Quartier (SIQ). Der Neubau wird im Rahmen eines kooperativen Planungsverfahrens zusammen mit Jugendlichen entwickelt werden. Voraussetzung für die Förderung des Neubaus im Bereich des künftigen Aktivparks in den Eyachanlagen ist, dass die geförderte Maßnahme in einem Gebiet der städtebaulichen Erneuerung liegt. Folgerichtig soll das bestehende Sanierungsgebiet um den Teilbereich ‚Jugendhaus/Aktivpark‘ erweitert werden. Der Einleitungsbeschluss für die Vorbereitende Untersuchung wurde am 26. September 2017 im Gemeinderat getroffen.

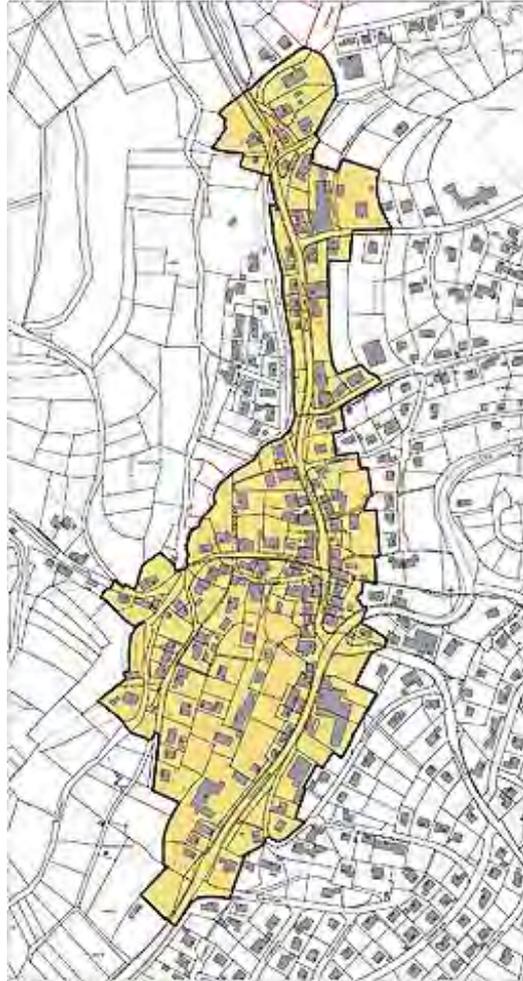
Der Gemeinderat hat am 19. Dezember 2017 den Standort für das künftige Jugendhaus beschlossen: Das Grundstück in der Hindenburgstraße erfüllt die Kriterien sehr gut. Es befindet sich gleichermaßen innenstadtnah und doch ausreichend randständig, um Konflikte mit Anwohnern wegen eventueller Lärmproblematik zu vermeiden.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann nun in die weitere Objektplanung eingestiegen werden. Die bauliche Umsetzung soll planmäßig ab Frühjahr 2019 erfolgen. Eine Inbetriebnahme des neuen Jugendhauses ist bei optimalem Verlauf Anfang 2021 möglich. Die Freianlagen werden allerdings erst im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Gartenschau hergestellt.



Visualisierungen Neubau Jugendhaus
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Ortskern Zillhausen



Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortskern Zillhausen“
 Quelle: die STEG

Aufgrund der sich abzeichnenden negativen Entwicklungen im Stadtteil Zillhausen hat der Gemeinderat im Jahre 2006 Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch eingeleitet. Auf Grundlage dieser Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Ziel des Konzepts ist die Behebung der städtebaulichen Missstände. An der Umsetzung wird seit der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm im Jahre 2008 gearbeitet.

Ziele der Sanierungsmaßnahmen sind die Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums und die Aufwertung des Ortskerns mit seiner Bedeutung als Ortsmitte. Außerdem sollen Substanz- und Funktionsmängel behoben, die Standortbedingungen zur Sicherstellung der Grundversorgung verbessert sowie Gemengelagen beseitigt und behutsam nachverdichtet werden. Ebenso können private Grundstückseigentümer Maßnahmen an Bestandsgebäuden durchführen.

Die Neugestaltung der Ortsmitte gliedert sich in mehrere Bauabschnitte. Der 1. Abschnitt „Dorfplatz“ und der 2. Abschnitt „Rathaus Umfeld“ sind bereits fertiggestellt. Der 3. Bauabschnitt umfasst den Bereich der Postgasse zwischen dem Rathaus und der Einmündung Roßgumpfenstraße.

Baugebiet Wieswanenstraße

Zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstands hat die Stadt Balingen in Zusammenhang mit der Sanierung in Zillhausen das brachliegende Fabrikgelände erworben. Der Gebäudekomplex wurde abgerissen und der Bereich neu geordnet. Auf dem Areal entstanden vier neue Baugrundstücke entlang der Wieswanenstraße für eine lockere Einfamilienhausbebauung mit einer Größe zwischen circa 550 bis circa 750 m².



Neu geschaffene Bauflächen in der Wieswanenstraße
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Ortseingang Süd

2010 hat der Ortseingang aus Richtung Stockenhausen ein neues Gesicht erhalten. Durch die Straßenraumgestaltung und die Baumpflanzungen konnte die städtebauliche Situation erheblich verbessert werden. Komplettiert wurde die Maßnahme durch die Neugestaltung des Friedhofparkplatzes, der auch als Ausgangspunkt für Wanderungen auf dem „Geowanderweg“ dient. Die neu geschaffene Sitzgelegenheit bietet an dieser Stelle eine neue Aufenthaltsqualität.

Mit der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahme konnten gleich mehrere Sanierungsziele erreicht werden: Es wurde mit der Brachfläche ein städtebaulicher Missstand beseitigt und durch die Neugestaltung ist eine ansprechende Eingangssituation entstanden, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.



Neu gestaltete Friedhofsparkplätze
 Quelle: Homepage Stadt Balingen

Maßnahmen an der Ufhofer Straße

Im Bereich der Ufhofer Straße wurden zwei Wohngebäude erworben und abgebrochen, die in sehr schlechtem Zustand waren und nur sehr begrenzte Wohnqualität boten. Die anschließend vorgenommene Begrünung sowie die neue Treppenanlage werten den Freiraum auf und erneuern eine alte Wegeverbindung. Der Zugang zum Bäckerladen, der neben Backwaren auch Produkte des täglichen Bedarfs anbietet und damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion in Zillhausen hat, wurde verbessert. Die neugestalteten Parkplätze tragen ebenso zur besseren Erreichbarkeit des Nahversorgungsgeschäfts bei. Der Maßnahmenkomplex wirkt sich sehr positiv auf das Erscheinungsbild der Ufhofer Straße aus und stärkt die Nahversorgung.

Abgeschlossene Sanierungen

Ergänzungsbereich
 Innenstadt I – Balingen

In den Jahren 2006 bis 2014 wurden unter anderem die Umgestaltung der Bahnhofstraße, die Erneuerung der Torbrücke und die energetische Sanierung der Stadthalle realisiert. Aber auch eine Vielzahl von privaten Modernisierungsmaßnahmen trug zu einer wesentlichen Verbesserung der Innenstadt bei. Gleichzeitig wurde in den Teilgebieten der Grundstein für weitere Entwicklungen gelegt.

Als Grundlage für die Durchführung weiterer Maßnahmen hat die Stadt Balingen eine circa 0,5 ha große Fläche im Bereich der ehemaligen Holzverladung erworben. Dort sollen zunächst weitergehende Planungen zur Verbesserung der stadträumlichen Situation, der Angebotsstruktur, des Parkierungsangebots und vor allem zur Aufwertung des Bereichs am Bahnhofsvorplatz durchgeführt werden.

Mit der Umgestaltung des Straßenabschnitts zwischen Brücke und Schwanenstraße entsprechend der bestehenden Innenstadtgestaltungs-konzeption wurde der Bereich bis zum Viehmarktplatz an die bereits gestalteten Bereiche angeschlossen. Die geplante Fortführung

des Fußwegs entlang der Stadtmauer wird mit der Gestaltung der Außenanlagen um den ehemaligen Rappenturm ein wesentlicher Bestandteil der Gartenschau 2023 sein. Mit der Erneuerung einzelner Gebäudeteile der Stadthalle und der grundlegenden Überarbeitung der technischen Ausrüstung ist bis zum Frühjahr 2010 ein auch unter energetischen Gesichtspunkten modernes, attraktives Veranstaltungsgebäude entstanden.



Umgestaltete Bahnhofstraße
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Die Sanierung des „Ergänzungsbereich Innenstadt I“ in Balingen konnte im September 2014 erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurden mehr als 5 Millionen Euro investiert, davon kamen circa 3 Millionen Euro als Förderung vom Bund und Land Baden-Württemberg. Sanierungsziele waren die Neuordnung von Gewerbe- und Bahnflächen, die Neugestaltung des öffentlichen Raums und die damit einhergehende Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Des Weiteren wurde das Wohn- und Geschäftsumfeld verbessert sowie Maßnahmen von privaten Eigentümern an Bestandsgebäuden durchgeführt.

Alter Ortskern – Frommern

Die Sanierung des „Alten Ortskern“ in Frommern konnte im April 2014 erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurden circa 2,4 Millionen Euro in den Alten Ortskern investiert, davon kamen circa 1,44 Millionen Euro als Förderung vom Land Baden-Württemberg. Ziele der Sanierung waren die Beseitigung von vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln, die Aufwertung des Ortskerns, die Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung zur Deckung des öffentlichen Bedarfs sowie die Verbesserung des Wohnumfelds durch eine Neugestaltung der Straßen- und Platzräume. Außerdem wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen und Maßnahmen an Bestandsgebäuden von privaten Grundstückseigentümern durchgeführt.

Mit der Errichtung eines Gemeindehauses auf dem Fronhof im Jahr 2008 hat die evangelische Kirchengemeinde einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung einer zentralen Mitte im alten Ortskern von Frommern geleistet. Die Begrünungsmaßnahmen entlang des Straßenraums bieten heute eine abwechslungsreiche Straßenansicht. Mit der Gestaltung des öffentlichen Raums auf dem Fronhof ist ein Ortsmittelpunkt entstanden. Im Zusammenhang mit der Errichtung des evangelischen Gemeindehauses erfolgte eine umfassende Neuordnung und Gestaltung der Außenanlagen.

Die von den privaten Grundstückseigentümern durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen haben zu einer wesentlichen Stärkung und Aufwertung des städtebaulichen Zusammenhangs geführt.



Das neue Gemeindehaus
Quelle: Homepage Stadt Balingen

Entlang der St.-Gallus-Straße sind nach der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zusammenhängende Freiflächen entstanden. Eine Grundstücksneuordnung wurde ebenfalls vorgenommen. Die Fläche wurde neu bebaut und damit der Ortskern maßvoll nachverdichtet. Der Straßenzug der St. Gallus-Straße konnte durch die Anordnung der Gebäude als Einfamilienhausbebauung in lockerer Weise geschlossen werden.



St. Gallus-Straße
Quelle: Homepage Stadt Balingen

3.8 Klimaschutz und Energieversorgung

Energiebericht

Mit dem im März 2017 vorgestellten Energiebericht können die Verbrauchsentwicklung analysiert und Klimaschutzziele definiert werden. Untersucht und erfasst wurden die Strom-, Wärme- und Wasserverbräuche und deren verbrauchsbedingte Kosten sowie die CO₂-Emissionen im Bezugsjahr 2015. Die Stadt Balingen bilanziert seit Mitte der 90ziger Jahre die Energie- und Wasserverbräuche ihrer Liegenschaften.

Mit dem 6. Energiebericht nach Einführung des Energiemanagements 1996 soll der Verwaltung und dem Gemeinderat ein Informations- und Kontrollinstrument an die Hand gegeben werden, das die Strom-, Wärme- und Wasserverbräuche und deren Kosten sowie die verbrauchsbedingten CO₂-Emissionen im Bezugsjahr 2015 aufzeigt und rückblickend deren Entwicklung darstellt. Um deutlich zu machen, dass sich Energiesparmaßnahmen wirtschaftlich und ökologisch lohnen, werden die durchgeführten Energiesparmaßnahmen der letzten Jahre aufgeführt und die erzielten Einsparungen angegeben. Um in Richtung Klimaschutz einen Schritt weiterzugehen, werden zudem Maßnahmen aufgezeigt, die geeignet sind, einen wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz zu leisten.

Der Energiebericht ist somit ein Werkzeug, um den Energieverbrauch langfristig zu kontrollieren, Klimaschutzziele zu definieren und darüber hinaus Energiespar- und Klimaschutzmaßnahmen gezielt vorzubereiten.

Klimaschutzkonzept

Am 17.2.2009 beschloss der Gemeinderat der Stadt Balingen die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes. Ziele des Konzepts sind die Entwicklung der baulichen und technischen Voraussetzungen für weitere Energieeinsparungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Übernahme einer Vorbildfunktion durch positive Außendarstellung der Aktivitäten der Stadt in den Bereichen Gebäudesanierung, Energiemanagement und Energiekonzepte.

Das Klimaschutzkonzept ist in zwei Teile gegliedert: Im ersten Teil steht die organisatorische Weiterentwicklung des Energiemanagements im Fokus. Es wurden 2011 eine Energieleitlinie eingeführt sowie Ökostrom für das Rathaus Balingen sowie die Schulen des Schulzentrums Längenfeld eingekauft. Im zweiten Teil des Konzepts werden bauliche Maßnahmen bei städtischen Liegenschaften bis 2020 durchgeführt. Hierunter fallen die energetische Sanierung der Gebäudehüllen, die Sanierung beziehungsweise die Erneuerung technischer Anlagen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien.

Insgesamt sollen durch alle geplanten Maßnahmen circa 3.800 MWh Primärenergie jährlich eingespart werden. Ebenso soll der CO₂-Ausstoß um circa 1.200 Tonnen pro Jahr und die Energiekosten um circa 250.000 € pro Jahr reduziert werden. Hierzu steht eine Investitionssumme von circa 9,2 Millionen € zur Verfügung.

Energieleitlinie

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses zum Klimaschutzkonzept für die Stadt Balingen wurde 2010 die Energieleitlinie eingeführt.

Die sparsame und rationelle Energieverwendung ist aufgrund knapper Ressourcen und zum Schutz der Umwelt eine vorrangige Aufgabe. Durch Senkung des Energieverbrauchs in ihren Liegenschaften will die Stadt Balingen die bei der Energieumwandlung entstehenden Emissionen reduzieren. Ziel ist es, möglichst wenig Energie zu verbrauchen und langfristig den erforderlichen Energiebedarf nachhaltig aus erneuerbaren Quellen zu decken. Diese Ziele können nur erreicht werden, wenn der Verbrauch von vor allem fossilen Brennstoffen in den Liegenschaften der Stadt Balingen in erheblichem Umfang gesenkt wird. Neben der energetischen Gebäudesanierung ist das Verhalten der Nutzer Schlüssel zum umweltschonenden Betrieb unserer Gebäude.

Ziel dieser Energieleitlinie ist es, für die Verwendung von Energie Grundsätze und Handlungsrichtlinien festzulegen: Wärme, Licht, Strom, Luft und Wasser müssen in der erforderlichen Qualität während der erforderlichen Zeit mit dem geringstmöglichen Energieeinsatz bereitgestellt werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist das Dezernat 3 für die rationelle Energieverwendung und für das Energiecontrolling innerhalb der Verwaltung verantwortlich. Dies bezieht sich auf alle Gebäude, Einrichtungen und betriebstechnische Anlagen der Stadt Balingen mit Ausnahme der Gebäude und Anlagen, die im wirtschaftlichen Eigentum der Stadtwerke Balingen stehen.

Die Energieleitlinie besteht aus mehreren Teilen, die sich an verschiedene Zielgruppen richten:

- Die Zuständigkeitsregeln (Teil A) legen die Verantwortlichkeiten für den Bereich Energieeffizienz fest.
- Die Planungsanweisungen (Teil B) sind für alle Sanierungen und Neubauvorhaben von Gebäuden der Stadt Balingen bindend.
- Die Betriebsanweisungen (Teil C) umfassen die Regeln für den Betrieb der haustechnischen Anlagen. Sie werden für alle Dienststellen und Eigenbetriebe eingeführt.
- Die Verhaltensregeln (Teil D) zeigen allen Nutzern der Liegenschaften der Stadt Balingen auf, wie sie mit ihrem Verhalten zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen können.

Nationale
Klimaschutzinitiative

Mit der Nationalen Klimaschutzinitiative initiiert und fördert das Bundesumweltministerium seit 2008 zahlreiche Projekte, die einen Beitrag zur Senkung der Treibhausgasemissionen leisten. Ihre Programme und Projekte decken ein breites Spektrum an Klimaschutzaktivitäten ab: Von der Entwicklung langfristiger Strategien bis hin zu konkreten Hilfestellungen und investiven Fördermaßnahmen. Die Nationale Klimaschutzinitiative trägt zu einer Verankerung des Klimaschutzes vor Ort bei. Von ihr profitieren Verbraucher ebenso wie Unternehmen, Kommunen oder Bildungseinrichtungen.

KSI: Sanierung der Straßenbeleuchtung Balingen 2016

Die Stadt Balingen wird in verschiedenen Stadtgebieten (Balingen, Zillhausen, Engstatt, Stockenhausen, Roßwangen) eine größere Anzahl bestehender Leuchten auf LED-Technik umrüsten. Vorrangig wurde beim Projektträger Jülich ein Zuschussantrag für die energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung gestellt. Im Juni 2016 erhielt die Stadt Balingen den Zuwendungsbescheid für einen Zuschuss in Höhe von max. 27.650 €.

KSI: LED-Sanierung der Verkehrssignalanlage Knoten 41 der Stadt Balingen

Die Stadt Balingen hat die Verkehrssignalanlage Knoten 41 an der Kreuzung Behrstraße / Hermann-Berg-Straße / Am Spitaltörle auf 40V- LED-Technik umgerüstet. Neben der Optimierung der Verkehrssicherheit trägt diese Maßnahme entscheidend zur Minimierung des Energieverbrauchs bei. Vorrangig wurde beim Projektträger Jülich ein Zuschussantrag für die energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung gestellt. Im Juni 2017 erhielt die Stadt Balingen den Zuwendungsbescheid für einen Zuschuss in Höhe von max. 7.956 €.

Ziel der beiden Maßnahmen ist die Energieeinsparung sowie Reduzierung Treibhausgasemissionen (CO₂).

4 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse im Untersuchungsgebiet

4.1 Methodik

Das Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen unter Berücksichtigung des § 136 BauGB untersucht. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen. Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst. Darüber hinaus wurde eine gezielte Befragung der Eigentümer durchgeführt.

Im Zuge der Befragung der Eigentümer und Bewohner wurden die Beteiligten unter anderem nach dem aktuellen Zustand des Gebäudes und der Wohnungen, ihrer Mitwirkungsbereitschaft und der Wohnzufriedenheit befragt. Hierzu wurden Fragebögen an die Eigentümer, die Bewohner sowie an die Betriebe versendet.

Ziel dieser Befragung ist die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten und die Information, dass im Untersuchungsgebiet eine städtebauliche Erneuerung vorgesehen ist. Während in diesem Kapitel auf die Befragungsergebnisse zur Gebäudestruktur, -zustand und Wohnungsqualität eingegangen wird, beschäftigt sich das Kapitel 5 mit den Aussagen, welche die Beteiligten zu ihrer Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur sowie zu ihrer Mitwirkungsbereitschaft gegeben haben.

4.2 Nutzungsstruktur



Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“
Quelle: Stadt Balingen

Das Untersuchungsgebiet wird im Nordwesten durch die L415 begrenzt, verläuft entlang der Hindenburgstraße und schließt südlich mit dem Grundstück des städtischen Schlachthofs zwischen Schickhardstraße und Hindenburgstraße ab. Die Vielfalt der Nutzungen in diesem Gebiet reichen von Parkplätzen, Wohngebäuden, Bürogebäuden bis zu Lagerstätten bzw. -häusern.

Der städtische Bauhof nimmt flächenmäßig den größten Raum ein. Entlang der Hindenburgstraße befinden sich zwischen dem Schlachthof im Süden und der Kesselmühlenstraße lediglich eine Lagerhalle sowie ein Betriebsparkplatz. Obwohl außerhalb des Untersuchungsgebiet liegend, dominieren am südlichen Gebietsrand die beiden produzierenden Unternehmen Krug & Priester (Hersteller von Aktenvernichter) und Seeger (Hersteller von Reinigungsmittel) das Untersuchungsgebiet in räumlicher Hinsicht.

Nördlich der Kesselmühlenstraße befinden sich ebenfalls ein Betriebsparkplatz sowie untergenutzte Freiflächen und Gebäude ehemaliger Betriebsstätten.

Entlang der Hindenburgstraße befinden sich Wohngebäude, um die sich ein Betrieb für Verpackungssysteme, der städtische Bauhof sowie im nördlichen Bereich des Gebiets Logistikbetriebe (Busunternehmen, Energiehandel, Arbeitsgeräteverleih) und eine Trafostation befinden.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur, fehlende interne Erschließungsstrukturen und durch ein hohes Maß an untergenutzten Gewerbearealen. Der Schlachthof, der 2022 stillgelegt wird, stellt eine zur Nachnutzung anstehende Fläche dar.

4.3 Gebäudestruktur und -zustand

Da es sich in diesem Untersuchungsgebiet um ein gemischt genutztes Gebiet handelt sind sowohl die Wohnnutzungen wie auch die gewerblichen Nutzungen zu untersuchen, wobei insbesondere die Analyse der Betriebsstruktur Aufschluss über die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebiets gibt.

Die Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern, die auch das Maß an Zentralität und öffentlicher Nutzung des Untersuchungsgebiets spiegelt, hat im vorliegenden Gebiet keine Bedeutung. Bauhof und Schlachthof als städtische Einrichtung bzw. Liegenschaften weisen nur geringen Publikumsverkehr auf. Einzelhandelsstandorte existieren im Gebiet nicht.

Zustand der
Gewerbstandorte

Südlich der Kesselmühlenstraße steht der Standort des Schlachthofs zur Disposition. Der Betrieb wird zum Ende des Jahres 2023 auslaufen. Im Anschluss steht die Fläche für eine Folgenutzung zur Verfügung.



Ansicht Schlachthof, Schickhardtstraße
Quelle: die STEG

Vor allem im Bereich nördlich der Kesselmühlenstraße weisen mehrere Gebäude Leerstände auf, in einigen Fällen auch nur teilweise Leerstände. Darüber hinaus beabsichtigt ein Teil der Betriebe einen Standortwechsel bzw. wird seinen Standort im Untersuchungsgebiet aufgeben.



Kesselmühlenstraße

Quelle: die STEG



Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße

Quelle: die STEG

Während die Wohngebäude durchgängig kaum oder nur geringe Mängel aufweisen unterscheidet sich die Lage bei den Gewerbebauten deutlich. Dabei ließen sich in allen Kategorien Mängel feststellen. Die Einschätzung des baulichen Zustands erstreckt sich von der Kategorie „geringe Mängel“ über „erhebliche Mängel“ zu nicht unerheblichen „substanziellen Mängeln“ in einigen gewerblichen bzw. gewerbeähnlich genutzten Bauten.



Private Gewerbeflächen
 Quelle: die STEG

Zukunftsabsichten der Betriebe

Die Gebäude mit „substanziellen Mängeln“ lassen eine langfristige Nutzung der Betriebsstandorte kaum zu. Eine Erneuerung von Gebäuden bei laufendem Betrieb bringt nicht unerhebliche Erschwernisse. Darüber hinaus ist eine Anpassung an erforderliche Betriebsabläufe meist nur bedingt möglich.

Vor diesem Hintergrund sind Betriebsverlagerungen nicht auszuschließen. Insbesondere der Schlachthof beendet seinen Betrieb an diesem Standort zum Jahresende 2023.

Umgekehrt zeigen zur Betriebsvergrößerung mindestens zwei Unternehmen Interesse am Erwerb zusätzlicher Flächen.

Vor allem die Bereiche südlich der Kesselmühlenstraße könnten zur Erweiterung bereits bestehender und ortsansässiger Unternehmen genutzt werden. Möglich sind auch Maßnahmen der Bodenordnung durch eine Neustrukturierung. Konkret könnte durch den Tausch von Flurstücken, auch nördlich der Kesselmühlenstraße, ein attraktiveres Flächenlayout das Ergebnis sein.

Insofern könnten Bestandsbetriebe gesichert werden und zusätzlich die Verlagerung nicht-funktionsfähiger Standorte entsprechende Unterstützung erfahren.



Städtischer Bauhof

Quelle: die STEG

Städtischer Bauhof

Der städtische Bauhof ist im Sanierungsrückstau und soll deshalb komplett erneuert werden. Die baulichen Anlagen erfordern aufgrund ihres Alters, des baulichen Zustands sowie gesetzlicher Vorgaben umfangreiche Sanierungen. Neben zeitnah umzusetzenden Sanierungen der Arbeitsbereiche müssen in den kommenden Jahren erhebliche konstruktiv notwendige Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Auch funktionale Verbesserungen sind nötig, ebenso wie eine Flächenerweiterung für die Unterbringung fehlender Nutzungsbereiche. Ohne eine Flächenerweiterung und eine bauliche Umstrukturierung und Neuordnung ist eine Zukunftssicherung des Bauhofs an diesem Standort nicht möglich.

In der Sanierung des Geländes haben die Errichtung eines Waschplatzes, die Sanierung der Ölabscheideanlage sowie der Batterieladestation oberste Priorität. Ebenso sind der Ausbau der Kfz-Werkstatt und einer Montagegrube wichtig. Mängel gibt es jedoch nicht nur an diesen Gebäuden: Allgemein kann gesagt werden, dass an vielen Gebäuden die Dämmung und Fassaden nicht mehr zeitgemäß sind, ebenso die Brandschutzkonzeptionen sowie Rettungs- und Fluchtwege. Auch das Wassernetz ist veraltet und rostig und sollte saniert werden. Das Stromnetz ist derzeit nicht ausreichend abgesichert. Schäden an Fenstern und Dächern müssen behoben werden.

4.4 Regenerative Energieträger

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen sowie die Umstellung auf regenerative Energiequellen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dar. Aus diesem Grund konnten die Eigentümer bei der Befragung auch Aussagen zum derzeitigen Zustand Ihrer Heizungen und auch zur Verwendung regenerativer Energien machen.

Bei der Frage nach der gegenwärtigen Nutzung regenerativer Energien zur Strom- und/oder Wärmegewinnung gibt ein Gebäudeeigentümer an, eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung installiert zu haben. Eine weitergehende Nutzung regenerativer Energien zur Strom- bzw. Wärmegewinnung kann nicht festgestellt werden.

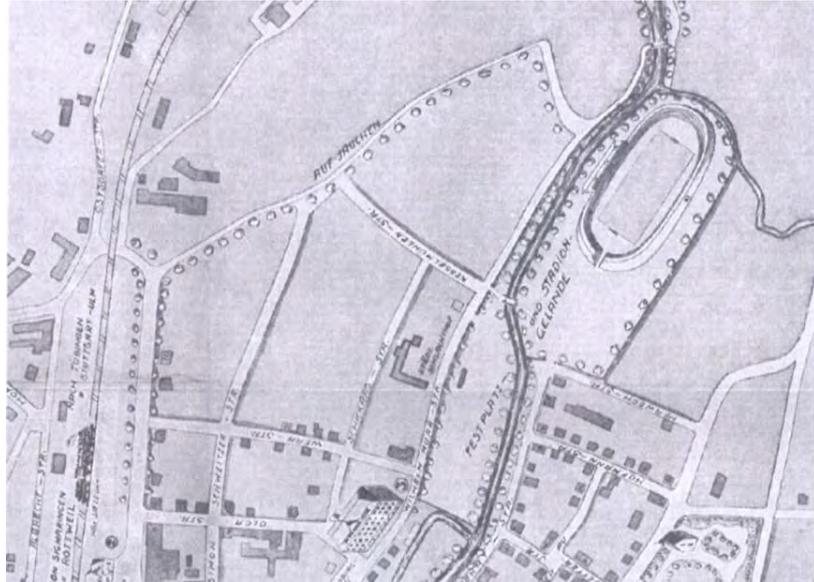
4.5 Denkmalpflegerische Belange im Untersuchungsgebiet



Urkatasterplan von 1837

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Das Untersuchungsgebiet ist nördlich der alten Stadt Balingen gelegen und grenzt unmittelbar an das westliche Ufer der Eyach an, nördlich des Areals findet sich die denkmalgeschützte Stadtmühle. Innerhalb des Sanierungsgebietes befand sich die 1423 erstmals erwähnte und 1926/27 abgebrochene Kesselmühle. Wie ein Stadtplan von 1936 verdeutlicht, hatte man bald danach dort den städtischen Schlachthof erbaut, der damit das im Kern älteste Anwesen des Sanierungsgebietes darstellt. Der Plan zeigt zudem, dass man bis 1936 auch schon die Kanäle (Mühlbach, Stadtbach) verlegt bzw. verdolt und ein strukturierendes Wegenetz angelegt hatte. Die aktuelle bauliche Überlieferung ist also dementsprechend recht jung; sie besteht im Süden aus einige Industriebauten, nördlich anschließend aus dem Schlachthof und dem Bauhof sowie flankierend auch aus einigen Wohnblocks und Einzelanwesen.



Stadtplan von 1936

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine bekannten Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Nur ein Gebäude kann als ortsbildprägend und damit als erhaltenswert betrachtet werden, das Wohnhaus des um 1930 errichteten Schlachthofes Hindenburgstraße 47, das ein Relikt des ältesten Kernes des Quartieres darstellt.

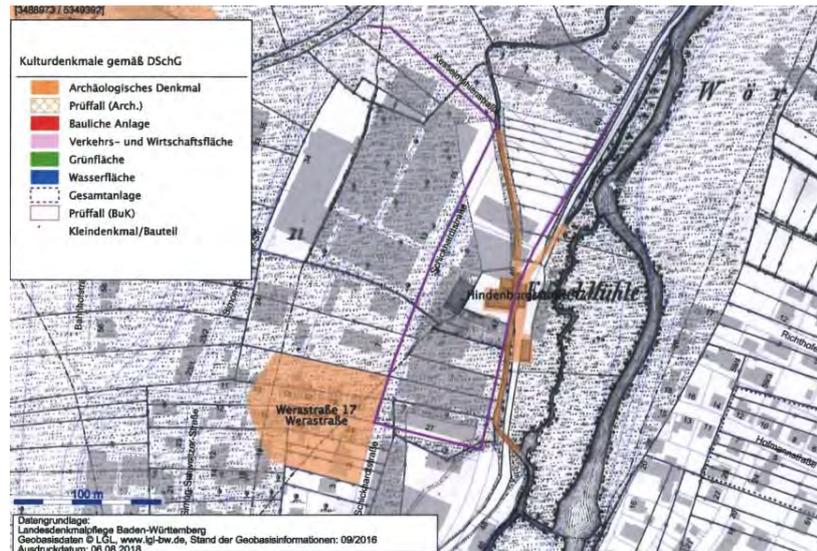
Hindenburgstraße 47

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach mit Aufschieblingen, Treppenhaus über dem Eingang an der Traufseite überhöht, zwischen 1926/27 und 1936 neu anstelle der abgebrochenen Kesselmühle errichtet.



Hindenburgstraße 47

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart



Archäologische Kulturdenkmale gemäß DSchG

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Archäologische Denkmalpflege

Bei der ehemaligen Kesselmühle mit dazugehörigem Mühlkanal handelt es sich um ein Kulturdenkmal der archäologischen Denkmalpflege. Bisher konnte nur ein Teil des Mühlkanals kartiert werden, gegebenenfalls wäre die Kartierung bei entsprechender Planung mit Hilfe der Urkarte noch zu ergänzen.

Ein Teil der archäologischen Substanz der Kesselmühle dürfte bereits bei Baumaßnahmen bzw. dem Straßenbau zerstört worden sein. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den bisher überwiegend unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen die archäologischen Relikte weitgehend erhalten geblieben sind.

Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG, an deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Für Baumaßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Keller, Fundamente, Bodenplatten, Leitungsgräben etc.) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.6 Städtebauliche Missstände

§ 136 BauGB

„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.

4.6.1 Strukturelle Missstände

Aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ergeben sich Nutzungskonflikte zwischen den ansässigen Gewerbebetrieben und dem städtischen Bauhof sowie den Wohnnutzungen im Bereich der Hindenburgstraße.

Vor allem im Bereich nördlich der Kesselmühlenstraße weisen mehrere Gebäude Leerstände auf, in einigen Fällen auch nur teilweise Leerstände. Südlich der Kesselmühlenstraße steht der Standort des Schlachthofs zur Disposition. Der Betrieb wird zum Ende des Jahres 2023 auslaufen. Im Anschluss steht die Fläche für eine Folgenutzung zur Verfügung.

Der städtische Bauhof ist im Sanierungsrückstau und soll deshalb komplett erneuert werden. Die baulichen Anlagen erfordern aufgrund ihres Alters, des baulichen Zustands sowie gesetzlicher Vorgaben umfangreiche Sanierungen. Neben zeitnah umzusetzenden Sanierungen der Arbeitsbereiche müssen in den kommenden Jahren erhebliche konstruktiv notwendige Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Auch funktionale Verbesserungen (Erschließung) sind nötig, ebenso wie eine Flächenerweiterung für die Unterbringung fehlender Nutzungsbereiche.

Darüber hinaus ist das gesamte Untersuchungsgebiet von erheblichen Lärmemissionen betroffen, die durch die stark befahrene L415 (Anbindung B27), die Sport- und Freizeitflächen an der Bizerba-Arena sowie durch die umliegenden Gewerbebetrieben verursacht werden.



Nutzungskonflikt Wohnen/Gewerbe
Quelle: die STEG



Eyacher Straße / L415
Quelle: die STEG



Schlachthof
Quelle: die STEG



Leerstand
Quelle: die STEG

4.6.2 Funktionale Misstände

Die Erschließung des städtischen Bauhofes über die Hindenburgstraße führt mit dem damit verbundenen Quell- und Zielverkehr zu einer erhöhten Verkehrsbelastung bzw. Durchgangsverkehr im Bereich der Hindenburgstraße. Im Zuge der Gartenschau sowie der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen soll die Hindenburgstraße in einen Anliegerweg für die bestehende Wohnbebauung und gleichzeitig in einen durchgehenden Fuß- und Radweg in Richtung Stadtmühle rückgebaut werden und gleichzeitig die Erlebbarkeit des Naturraum entlang der Eyach verbessert werden.



Zufahrt städtischer Bauhof
Quelle: die STEG



Naturraum Eyach
Quelle: die STEG



Hindenburgstraße und Eyach
Quelle: die STEG



Hindenburgstraße
Quelle: die STEG

4.6.3 Bauliche Misstände

Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.). Im Zuge der Beurteilung der Bausubstanz wurden die einzelnen Gebäude den folgenden Bewertungsstufen zugeordnet:

Stufe 1: neu bzw. neuwertig

Hierbei handelt es sich meist um Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln. Eine Erneuerung der Gebäude in dieser Kategorie ist nicht erforderlich.

Stufe 2: geringe Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist nur in einem geringen Umfang mit geringer Intensität erforderlich.

Stufe 3: erhebliche Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in umfangreichem und durchgreifendem Maße zwingend erforderlich.

Stufe 4: substanzielle Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in einem erheblichen Umfang notwendig und befindet sich häufig an der Grenze der Wirtschaftlichkeit. In diesen Fällen sind eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude	Prozentualer Anteil an der Gesamtanzahl
Neu Neuwertig	-	- %
Geringe Mängel	6	28 %
Erhebliche Mängel	5	24 %
Substanzielle Mängel	10	48 %
Σ	21	100 %

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es 21 Hauptgebäude. Anhand der augenscheinlichen Betrachtung, sowie der schriftlichen Befragung der Eigentümer, wurden bei circa 73 % aller Gebäude erhebliche bis substanzielle Mängel an der Bausubstanz festgestellt. Bei weiteren 28 % der Gebäude wurden zumindest geringe Mängel festgestellt. Zudem verfügen viele Gebäude nicht über eine ausreichende Wärmedämmung.

5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

5.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt beziehungsweise der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Aufgrund der heterogenen Gemengelage im Untersuchungsgebiet wurden zwei verschiedene Beteiligungsarten gewählt. Es wurde eine schriftliche Befragung mit Fragebögen durchgeführt, die sich an die Eigentümer, die Bewohner und die Gewerbetreibenden richtete. Mit den Grundstückseigentümern von Betriebsflächen entlang der Kesselmühlenstraße wurden persönliche Gespräche geführt. Darüber hinaus wurde ein Unternehmen außerhalb des Untersuchungsgebiets beteiligt, dessen Betriebsfläche sich unmittelbar an das Untersuchungsgebiet anschließt.

5.2 Eigentümerstruktur

Die Befragung im Untersuchungsgebiet diente nicht nur der Ermittlung der sozio-strukturellen und ökonomischen Voraussetzungen, sondern auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese unter anderem im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel hin bewertet. Diese städtebauliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Hierfür ist es erforderlich, die Eigentümer der Immobilien ebenfalls mit einzubeziehen, um einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude zu erhalten.

Die Betriebsflächen von Schlachthof und Bauhof befinden sich im Eigentum der Stadt. Drei weitere Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften halten Betriebsflächen verschiedener Unternehmen. Wobei sich die Stadt mit einem Eigentümer im Gespräch befindet und Interesse zum Erwerb der Fläche zeigt.

Fünf Flurstücke mit überwiegender Wohnnutzung befinden sich in Privateigentum von Eigentümern oder Eigentümergemeinschaften. Eine Besonderheit bildet hier die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG, die in der Rechtsform der Genossenschaft sowohl Miteigentümer wie auch WEG-Verwalter von Gebäuden ist.

5.3 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Erwartungen der Beteiligten

Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten

Neben der Finanzierbarkeit der Maßnahmen hängt die Durchführbarkeit der Sanierung ganz entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer ab. Ohne deren Mitwirkung kann eine Revitalisierung des Gebiets und die damit verbundene und geplante Neuordnung nicht umgesetzt werden.

Sowohl die Eigentümer der überwiegend gewerbliche genutzten Flächen, wie auch die Eigentümer der Grundstücke mit überwiegend zu Wohnzwecken errichteten Gebäude zeigen sich möglichen Erneuerungsmaßnahmen und Neuordnungen gegenüber aufgeschlossen. Die Mitwirkungsbereitschaft kann als überwiegend sanierungsfreundlich eingestuft werden.

Ziele und Wünsche

Aus dem städtebaulichen Missstand der verkehrsbedingten Lärmbelastung wird das Fehlen eines Lärmschutzes an der „Stadtausfahrt Nord“ genannt. Nach Einschätzung der Bewohner könnte das derzeitige Lärmproblem durch einen Lärmschutz minimiert werden.

Darüber hinaus ergibt sich aus Sicht der Gewerbetreibenden die Notwendigkeit, die Anlieferung der Betriebe zu gewährleisten. Hier ist besonders eine gute Zufahrt für den Schwerlastverkehr über die Werastraße erforderlich. Durch den Verzicht des seitlichen Parkstreifens sind die ursprünglichen Anlieferungsprobleme gelöst. Zukünftige Sanierungsmaßnahmen dürften zu keiner (erneuten) Verschlechterung der Situation führen. Für die Erschließung des Bauhofs hingegen würde eine komplette Verlegung der Zufahrt als sehr positiv bewertet, beispielsweise durch den Bau eines Kreisverkehrs an der Straße „Auf Jauchen“.

Während die Errichtung eines Parkhauses im nördlichen Bereich der Kesselmühlenstraße zwar zur Sprache kam, die Überlegung derzeit jedoch nicht mehr aktuell ist, besteht dennoch der Wunsch nach einer attraktiveren Eingangssituation zum Quartier an dieser Stelle. Dabei geht es sowohl um den Zugang zum Quartier (ggf. Ergänzung mit einem Gewerbeleitsystem und generieren eines Quartiernamens), wie auch um die gestalterische Aufwertung des Stadteingangs überhaupt.

6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

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 16.07.2018. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 18.08.2018 eingeräumt.

Insgesamt wurden 52 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 39 geantwortet:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Antwort gegeben

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Industrie- und Handelskammer Reutlingen
- Landesfischereiverband Baden-Württemberg
- LUBW
- Landratsamt Zollernalbkreis – Forstamt
- Landratsamt Zollernalbkreis – Kreisökologie
- Zweckwasserverband Abwasserbeseitigung Balingen
- Zweckverband Wasserversorgung Zollernalb
- Stadt Balingen, Amt für öffentliche Ordnung – Ordnungsamt
- Stadt Balingen, Amt für Familie, Bildung und Vereine
- Stadt Balingen, Kinder- und Jugendbüro
- Stadt Balingen, Stadtarchiv
- Stadt Balingen, Tiefbauamt

Weder Bedenken noch Anregungen hatten sieben öffentliche Aufgabenträger:

- terranets bw GmbH
- EnBW Regional AG
- EnBW Regionalzentrum
- TransnetBW GmbH
- Landratsamt Zollernalbkreis Amt für Vermessung und Flurneuordnung
- Deutsche Bahn AG

Von 33 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.

Polizeipräsidium Tuttlingen
Antwort vom 24.07.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.

- Die L 415 ist eine wichtige Verbindung aus dem nord-westlichen Teil und der Innenstadt Balingens bzw. von Rosenfeld und Geislingen zur B 27 und umgekehrt. Sie weist eine beachtliche DTV von 1 0.909 Kfz auf (2017).
- Der Neubau eines KVP mit damit verbundener Einschränkung der Leistungsfähigkeit kann dennoch befürwortet werden, wenn eine Konzentration der Verkehre aus dem Untersuchungsgebiet und von den Gewerbebetrieben westlich davon auf einen Knoten gelingt.
- Dies brächte auch einen Sicherheitsgewinn mit sich, weil an der bestehenden Einmündung Auf Jauchen/Kesselmühlenstraße im Zuge der L 415 keine Linksabbiegespur vorhanden ist und sich dort in der Vergangenheit immer wieder Abbiege- und Vorfahrtunfälle ereignet haben.
- Dies bedeutet andererseits, dass seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen Bedenken gegen eine zusätzliche Anbindung —nur für den Verkehr vom und zum Bauhof —bestünden.
- Wenn der Kreisverkehr, wie den ersten Planungen zufolge, auf Höhe des Flst. 3457 vorgesehen werden soll, wäre es aufwändig und flächenraubend, die Kesselmühlenstraße in diesem Bereich anzuschließen.
- Vorteilhafter wäre es nach Meinung des Polizeipräsidiums Tuttlingen den Kreisverkehr an Stelle der jetzigen stark aufgeweiteten Einmündung Kesselmühlenstraße zu platzieren und den Bauhof dann über die Kesselmühlenstraße zu erschließen.
- Diese Lösung sollte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden.

Stadt Balingen
Amt für öffentliche Ordnung -
Straßenverkehrsbehörde
Antwort vom 26.07.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.

- Auf die Stellungnahme des Polpräts Tuttlingen vom 24.07.2018 — Az.: FN-3960 wird verwiesen.
- Dieser schließt sich die Verkehrsbehörde der Stadt Balingen in vollem Umfange an.

Stadt Balingen
Amt für Stadtplanung und
Bauservice
Antwort vom 09.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erwünscht.

- Hinzuweisen ist bzgl. dem „Entwicklungsschwerpunkt Bauhof“ darauf, dass bereits für das Bewerbungskonzept zur Gartenschau 2023 zur Umgestaltung des gesamten Areals als wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel „Innenstadtnahes, familienorientiertes

Wohnen und Arbeiten" geplant und vom Gemeinderat entsprechend beschlossen wurde.

- Eine fundierte Untersuchung und weitere Prüfung einer alternativen Auslagerung des städtischen Bauhofs an einen anderen Standort - der zudem einen effektiveren, langfristig gesicherten Betrieb ermöglicht — ist unerlässlich und dringend zu empfehlen.
- Grundsätzlich ist aus grünordnerischer Sicht der weitmögliche Erhalt von vitalen Baumbeständen v.a. an der Hindenburgstraße zu beachten.
- Besondere Bedeutung kommt zudem der umfassenden Eingrünung und Straßenraumgestaltung des Gebiets sowie der inneren Gliederung insbes. zwischen jetzigem Bauhofareal und entlang der südlich angrenzenden Wohnblockzeile mittels durchgängiger, raumwirksamer Baum- und Gehölzpflanzungen zu, die in die weiteren Planung aufzunehmen sind.

Stadt Balingen
Amt für Hochbau und
Gebäudewirtschaft
Antwort vom 17.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung erforderlich.

- Hinweis auf die weitverbreiteten und vielfältigen Missstände im bestehenden Bauhof in Bezug auf den Entwicklungsschwerpunkt Bauhof.
- Es wird auf die Stellungnahme des Stadtplanungsamts verwiesen.

Stadt Balingen
Stadtkämmerei –
Abgabenwesen
Antwort vom 10.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung erforderlich.

- Nach vorläufiger Überprüfung ist die Hindenburgstraße von der Kesselmühlenstraße bis zum Ausbauende bisher nicht überplant.
- Ein plangemäßer Ausbau wäre ggf. erschließungsbeitragspflichtig (sofern kein umfassendes Sanierungsverfahren durchgeführt wird).

Stadtwerke Balingen
Antwort vom 13.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erwünscht.

- Sind Planungen bzw. Änderungen im Bereich von Versorgungsleitungen vorgesehen, sind die Stadtwerke Balingen rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.
- Bei der weiteren Planung sind die Stadtwerke mit- einzubeziehen.

Unitymedia BW GmbH
Antwort vom 09.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

- Gegen die Planung gibt es keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.
- Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH.
- Bei Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten.
- Erforderliche Umverlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) werden grundsätzlich durch ein von Unitymedia BW GmbH beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt. Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebauastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf

Antrag der Unitymedia BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
Antwort vom 09.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erwünscht.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine bekannten Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.
- Nur ein Gebäude kann als ortsbildprägend und damit als erhaltenswert betrachtet werden. Hierbei handelt es sich um das Wohnhaus des um 1930 errichteten Schlachthofes Hindenburgstraße 47, das ein Relikt des ältesten Kernes des Quartiers darstellt. Die Bewahrung ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes des Quartiers. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

Archäologische Denkmalpflege

- Bei der ehemaligen Kesselmühle mit dazugehörigem Mühlkanal handelt es sich um ein Kulturdenkmal der archäologischen Denkmalpflege (vgl. Anlage Auszug aus der ADAB mit Begründungstext).
- Bisher konnte nur ein Teil des Mühlkanals kartiert werden, gegebenenfalls wäre die Kartierung bei entsprechender Planung mit Hilfe der Urkarte noch zu ergänzen.
- Ein Teil der archäologischen Substanz der Kesselmühle dürfte bereits bei Baumaßnahmen bzw. dem Straßenbau zerstört worden sein.
- Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den bisher überwiegend unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen die archäologischen Relikte weitgehend erhalten geblieben sind. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG, an deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.
- Für Baumaßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Keller, Fundamente, Bodenplatten, Leitungsgräben etc.) ist deshalb eine denkmalrechtlich genehmigte Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird.
- Ggf. ist der Bauherr als Verursacher archäologischer Maßnahmen im Rahmen der Zumutbarkeit an deren Kosten zu beteiligen.
- Da sich auf dem alten Damm entlang der Eyach eine erhaltenswerte Baumreihe bzw. Allee befindet (außerhalb des aktuellen USG) wird um Beteiligung bei den Hochwasserschutzmaßnahmen gebeten.
- Es wird um ein Exemplar des Berichtes der VU gebeten.

Landratsamt
Zollernalbkreis
Abfallwirtschaftsamt
Antwort vom 31.07.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.

- Im Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet Nord“ gibt es nach Informationen des Landratsamtes Altlastenflächen.

- Die Sanierung und Entsorgung hat unter gutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsamt und dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz zu erfolgen.

Landratsamt
Zollernalbkreis
Verkehrsamt
Antwort vom 03.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich.

- Verweis der Behördenzuständigkeit für den öffentlichen Personennahverkehr auf die Stadtverwaltung Balingen.
- Die Einholung der Stellungnahme muss demnach bei der Stadtverwaltung Balingen erfolgen.

Landratsamt
Zollernalbkreis
Bauamt
(gesammelte Stellungnahmen einzelner Fachbehörden und Ämter)
Antwort vom 11.09.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erwünscht.

Kämmerei und Liegenschaften

- Keine Anregungen oder Bedenken.

Brandschutz

- Keine Bedenken bei Aufnahme der beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid.

Straßenbaurecht

- Entscheidung über die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes durch das RP Tübingen.
- Belange zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht betroffen.
- Bitte um Beteiligung bei der Anhörung im weiteren Verlauf des BPL Verfahrens.

Wasser- und Bodenschutz

- Keine Bedenken aus Sicht der Bodenschutzbehörde.
- Verweis auf die für Überschwemmungsgebiete und für Risikogebiete geltenden Schutzvorschriften der §§ 78 ff. WHG, da das Untersuchungsgebiet teilweise im Überschwemmungsgebiet der Eyach liegt.
- (Betroffene Flurstücke: 3442, 3473, 3440, 3437, 3436, 3426 und 3434)
- Verweis auf die bestehenden Entwicklungsziele und Maßnahmen gemäß des Gewässerentwicklungskonzeptes für die Eyach von 2003.
- Keine Bedenken gegen die Sanierungs- und Entwicklungsziele bezüglich der Niederschlagsentwässerung.

Natur- und Denkmalschutz

- Keine Schutzgebiete oder rechtskräftig ausgewiesene Biotop im überplanten Bereich, aber einige Bäume mit möglicher artenschutzfachlicher Bedeutung.
- Teilweise schützenswerte Strukturen und Grünbereiche in einzelnen Randbereichen und Innenhöfen von betroffenen Firmengeländen, die erhaltenswert sein könnten.

- Hinweis auf die Durchführung einer Prüfung anhand einer Struktur- und Biotoperfassung, wo Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen möglich und sinnvoll sind.
- Verweis auf die gem. § 141 BauGB durchzuführenden Untersuchungen zum besonderen Artenschutz, da durch Abriss gefährdete ältere Baukörper auf ihre artenschutzfachliche Bedeutung hin begutachtet werden müssen, um unbedenkliche Sanierungsvorschläge zu erarbeiten.
- Planungen im bebauten innenstädtischen Bereich dürfen weder streng noch besonders geschützte Arten beeinträchtigen.
- Es ist von dem möglichen Vorkommen von z.B. Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vögeln oder auch Reptilien in Ufernähe oder offenen Strukturen auszugehen.
- Es werden allerdings keine erheblichen Bedenken über den Artenschutz und naturschutzfachlichen wichtigen Aspekte geäußert.
- Eine konkretere Beurteilung im Sinne der Eingriffsregelung kann erst nach der Vorlage der Bebauungspläne erfolgen.
- Der ufernahe Bereich und der Norden des Plangebiets liegen im Hochwassergefahrenbereich und es sind auch Altlasten bekannt.
- Stärkere Entsiegelung des stark versiegelten Bereiches im Rahmen der grünordnerischen Überplanung des Areals sowie Maßnahmen zur Fassaden-, Dachbegrünung und zur Schaffung neuer Baumstandorte sind erwünscht.
- Eine stärkere Durchgrünung des gesamten Areals ist aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert.

Immissionsschutz/ Gewerbeaufsicht

- Konfliktvermeidung durch ausreichende Abstände zwischen Gebieten von denen Emissionen ausgehen und Wohngebieten.
- Der geplante Standort des Kletterparks geht aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor.
- Die Durchführung einer Ermittlung von Emissionen und Immissionen ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.
- Hinweis auf Durchführung einer Untersuchung der zu erwartenden Immissionssituation (inner- und außerhalb des Plangebiets) durch einen Sachverständigen.

Naturschutzbüro Zollernalb
Gemeinsame Stellungnahme gem. § 63 BNatSchG der nach § 3 UmwRG anerkannte Verbände NABU, BUND, Schwäbischer Albverein und TV (in Abspr. mit LNV)
Antwort vom 13.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich.

- Keine Betroffenheit bei planerischen Überlegungen.
- Bei den weiteren Planungsschritten wird gebeten auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange ausreichend Rücksicht zu nehmen und die entsprechenden Vorgaben sorgfältig abzuarbeiten.
- Vorhandenes Grün, darunter auch ältere und z.T. stattliche Bäume, sollten bei erforderlichen Eingriffen weitgehend geschont werden.

Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Antwort vom 14.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

- Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.
- Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen.

Geotechnik

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation, welche von Auenlehm sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überdeckt werden.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.
- Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Mineralische Rohstoffe

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Grundwasser

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Bergbau

- Bergbehördliche Belange werden nicht berührt

Geotopschutz

- Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes werden nicht tangiert

Allgemeine Hinweise

- Verweis auf Merkblatt für Planungsträger – TÖB-Stellungnahmen des LGRB
- Geologisches Kartenwerk unter www.lgrb-bw.de
- Geotop-Kataster unter www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope

Regierungspräsidium
Tübingen
Antwort vom 16.08.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erwünscht.

Raumordnung

- Die höhere Raumordnungsbehörde weist vorsorglich auf die Beachtung des Regionalplanes Neckar-Alb hin.
- Keine weiteren Anmerkungen.

Umwelt

Hochwasserschutz

- Der Bereich „Gewerbegebiet Nord“ liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.
- Es gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Es wird untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG).
- Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). In Ausnahmefällen kann die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach den strengen Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden.
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.

Hinweise

- Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepassten Bauten etc. unter: www.hochwasserbw.de
- Ergebnisse der HWGK bei der Landesanstalt für Umwelt unter: Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de

Straßenwesen

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die straßenrechtlichen Vorgaben zu beachten.
- Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße nicht errichtet werden.
- Dem Neuanschluss der Erschließungsstraße mittels Kreisverkehr im Zuge der Landesstraße L 415 wurde bereits im Vorfeld grundsätzlich zugestimmt. Der geplante Kreisverkehr ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

- Die Stadt hat ein in der Straßenplanung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erstellung der RE- Unterlagen zu beauftragen und diesen Entwurf von einem zertifizierten Auditor nach ESAS 2002 auditieren zu lassen.
- Die Stadt muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erneuerung der neu hinzukommenden befestigten Flächen des Kreisverkehrsplatzes einschließlich aller zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen auf der L 415 durch Zahlung eines einmaligen Betrages an das Land ablösen.
- Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 415, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen.
- Aufgrund der Vorbelastung durch die Landesstraße kann sich der Straßenbaulastträger an den Kosten evtl. notwendig werdender Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen.

Immissionsschutz

- Keine Anmerkungen

Regierungspräsidium
Tübingen
Landesbetrieb Gewässer
Antwort vom 27.07.2018

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht.

- Belange und Interessen des Landesbetriebes Gewässer als Träger der Unterhaltungs- und Ausbaulast der Eyach werden durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsbereich „Entwicklungsschwerpunkt Hindenburgstraße“ berührt.
- Konkrete Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind so früh wie möglich abzustimmen.

7 Sanierungskonzept / Städtebauliche Ziele

7.1 Allgemeine Sanierungsziele



Rahmenplan Gartenschau Balingen 2023 – Ausschnitt

Quelle: die STEG, Grundlage Rahmenplan Gartenschau Balingen 2023, Planstatt Senner, 2017

Städtebaulich in nördlicher Randlage zur Kernstadt gelegen, rückt das Areal durch die unmittelbare Lage an den Planungen zur Gartenschau 2023 mit Aktivpark und neugestalteten Uferanlagen in einen neuen städtebaulichen Fokus. Eine Neuordnung und Revitalisierung des heterogenen Areals vor dem Hintergrund der künftigen Standortneudefinition und einer adäquaten Nutzung der Gewerbebrachen ist städtebaulich anzuraten. Zwingend ist eine Neuordnung und städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals aber jedenfalls im Hinblick auf die Gartenschauplanungen.

Entwicklungsperspektiven für eine mögliche Flächenerweiterung und zur Umsetzung der Gartenschau bietet das an den Bauhof nördlich angrenzende Areal. Der überwiegende Teil des Grundstücks soll im Ausstellungsjahr der Gartenschau 2023 als temporäre Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche genutzt werden und könnte im Anschluss an die Gartenschau ab 2024 für eine Nachnutzung als mögliche Bauhoferweiterung zur Verfügung stehen. Der der Eyach zugewandte Grundstücksteil wäre Teil des Aktivparks und bildet als grüner „Trittstein“ den freiraumplanerischen Stadteingang in die Kernzonen der Daueranlagen.



Städtebauliche Ziele - Neuordnungskonzept
Quelle: die STEG

Ein Rückbau der Hindenburgstraße, beschlossenes Kernprojekt der Gartenschau, ist maßgeblich für die Umsetzung der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen und erfordert vorab eine Verlagerung der Verkehrsanbindung des Bauhofs. Erst mit Bau eines neuen Kreisverkehrs an der L415 kann die Hindenburgstraße verkehrstechnisch entlastet und in einen Anliegerweg für die bestehende Wohnbebauung und gleichzeitig in einen Spazierweg für Fußgänger in Richtung Stadtmühle rückgebaut werden.

Die Anlage eines Teilbereichs des Aktivparks (weitere Teilbereiche des Aktivparks werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ umgesetzt) und der Rückbau der Hindenburgstraße sind an eine Entwicklung und Neustrukturierung des Areals geknüpft.

7.2 Entwicklungsschwerpunkte

Zusammengefasst ergeben sich mit den Planungen für die Gartenschau im Jahr 2023 sowie im Kontext des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „ISEK Balingen 2035“ und den darin formulierten räumlichen Konzepten und Leitlinien, im Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ folgende Entwicklungsschwerpunkte:

7.2.1 Entwicklungsschwerpunkt Hindenburgstraße

- Verkehrstechnische Entlastung der Hindenburgstraße durch Verlagerung der Verkehrsanbindung des Bauhofs
- Rückbau der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße/Spazierweg im Zuge der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen

7.2.2 Neubau Kreisverkehr (L415)

- Verlagerung der verkehrstechnischen Erschließung des Bauhofs durch Neubau eines Kreisverkehrs an der L415

7.2.3 Entwicklungsschwerpunkt „Kletterpark“

- Grüner „Trittstein“ als freiraumplanerischer Stadteingang in die Kernzonen der Daueranlagen der Gartenschau 2023
- Kletterpark als ein Baustein des Aktivparks entlang der Hindenburgstraße

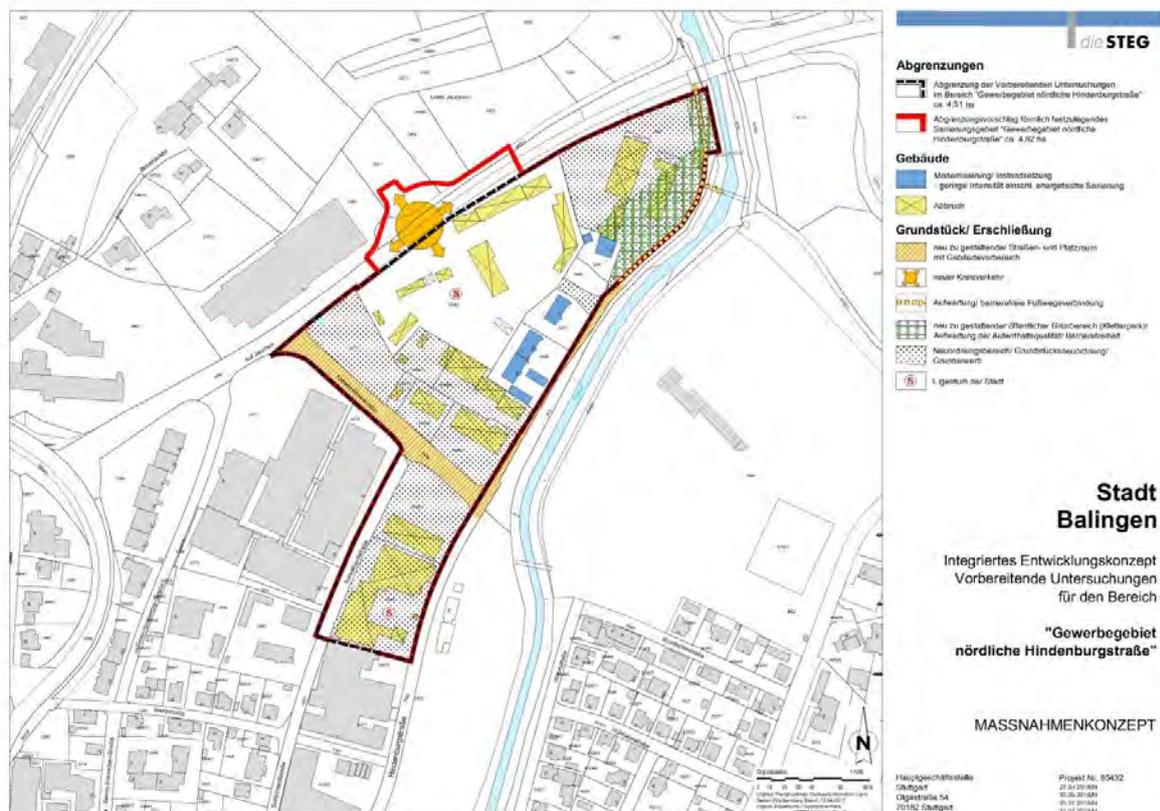
7.2.4 Entwicklungsschwerpunkt Bauhof

- Restrukturierung, Revitalisierung und Ausbau des Bauhofs zu einem mittelständischen Dienstleistungs-/ Versorgungsbetrieb
- Flächenerweiterung zur Unterbringung fehlender Nutzungsbereiche
- Bauliche Anpassung der internen funktionalen Betriebsabläufe an die neue Erschließungssituation
- Planerische Konkretisierung im Rahmen weiterer Untersuchungen/ Machbarkeitsstudien

7.2.5 Entwicklungsschwerpunkt „Schlachthof“

- Grundstücksfreilegung nach Stilllegung des Schlachthofes 2022
- Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die anliegenden Betriebe

7.3 Maßnahmenkonzept



Maßnahmenkonzept
Quelle: die STEG

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“

7.3.1 Vorbereitende Maßnahmen

- Machbarkeitsstudie „Neustrukturierung Bauhof“
- Beteiligungsverfahren, Öffentlichkeitsarbeit
- Weitere Gutachten, Fachplanungen (z.B. Straßen- und Platzgestaltung, B-Pläne, etc.)

7.3.2 Grundstücksbezogene Maßnahmen

- Grunderwerbe im Zusammenhang mit Grundstücksneuordnungen
- Grundstücksfreilegungen im Zusammenhang mit Grundstücksneuordnungen
- Abbruch Bestandsgebäude Bauhof
- Abbruch „Schlachthof“

7.3.3 Gebäudebezogene Maßnahmen

- Bauhof: Neubau Verwaltungs- und Sozialgebäude
- Energetische Sanierung privater Gebäude

7.3.4 Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Neubau Kreisverkehr „Auf Jauchen“ (L415)
- Neugestaltung „Kletterpark“
- Neugestaltung Kesselmühlenstraße

7.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Balingen "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße"

Stand: 25.09.2018

Ausgaben		förderfähige Kosten	2019 - 2022	2023 - Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen		20.000 €	20.000 €	
II. Weitere Vorbereitungen		325.000 €	250.000 €	75.000 €
Machbarkeitsstudie "Neustrukturierung Bauhof"		150.000 €	150.000 €	
Beteiligungsverfahren, Öffentlichkeitsarbeit		75.000 €	50.000 €	25.000 €
Weitere Gutachten, Fachplanungen (z.B. Straßen- und Platzgestaltung, B-Pläne), etc.		100.000 €	50.000 €	50.000 €
III. Grunderwerbe		1.200.000 €	1.200.000 €	0 €
Grunderwerbe im Zusammenhang mit Grundstücksneuordnungen		1.200.000 €	1.200.000 €	0 €
IV. Ordnungsmaßnahmen		2.772.500 €	1.460.000 €	1.312.500 €
<u>Bodenordnungen</u>		50.000 €	50.000 €	
<u>Abbruchkosten</u>				
Grundstücksfreilegungen im Zusammenhang mit Grundstücksneuordnungen	250.000 €	250.000 €	250.000 €	
Abbruch Bestandsgebäude Bauhof (inkl. Entschädigung Substanzverlust untergehende Bausubstanz)	1.000.000 €	1.000.000 €	500.000 €	500.000 €
Abbruch "Schlachthof" (inkl. Entschädigung Substanzverlust untergehende Bausubstanz)	430.000 €	430.000 €		430.000 €
Gebäude privat	3 St. X 30.000 €	90.000 €	60.000 €	30.000 €
<u>Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen öfftl. Bereich</u>				
Teilflächen Kreisverkehr "Auf Jauchen"	500 m ²	150 €	75.000 €	75.000 €
Kesselmühlenstraße	2.350 m ² x	150 €	352.500 €	352.500 €
Neugestaltung "Kletterpark"			525.000 €	525.000 €
V. Baumaßnahmen		810.000 €	770.000 €	40.000 €
<u>Erneuerung - privat (Realisierungsgrad ca. 40%)</u>				
Einfache Sanierung	3 St. x 20.000 €	60.000 €	20.000 €	40.000 €
<u>Kommunale Baumaßnahmen</u>				
Bauhof, Verwaltungs- und Sozialgebäude	2.500.000 x 30 %	750.000 €	750.000 €	
VI. Sonstige Kosten		20.000 €		20.000 €
Abrechnung		20.000 €		20.000 €
VII Honorare		150.000 €	75.000 €	75.000 €
Summe Ausgaben		5.297.500 €	3.775.000 €	1.522.500 €
Einnahmen				
Ausgleichsbeträge		20.000 €		20.000 €
Summe Einnahmen		20.000 €	0 €	20.000 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten erforderlicher Förderrahmen		5.277.500 €		
Finanzierungsanteile				
Bund / Land (60%)		3.166.500 €		
Stadt Balingen (40%)		2.111.000 €		

8 Sozialplan

8.1 Vorbemerkungen

Instrument des Sozialplans

Die Neuordnungskonzeption im zukünftigen Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ lässt darauf schließen, dass mit z. T. nachteiligen Auswirkungen für die Sanierungsbetroffenen gerechnet werden muss. Sofern solche Auswirkungen auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplans vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer Sanierung hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Sozialplanung wird damit als eigenständige, die städtebauliche Planungen und Maßnahmen überlagernde Planung anerkannt. Dazu zählt auch die Pflicht, den Sozialplan erforderlichenfalls zu aktualisieren (Fortschreibung). Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung des Ergebnisses der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Gemeinde die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn z. B. ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebs erforderlich werden. Neben den oben genannten Instrumentarien des BauGB stehen der Gemeinde hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg zu erhalten.

8.2 Die Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte.

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

Ältere Bewohner, Rentner	<p>Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden. Eigentümer höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.</p>
Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln	<p>Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards beziehungsweise einen höheren Mietzins.</p> <p>Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.</p> <p>Bei Eigentümern aus dieser Personengruppe besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch häufig keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden.</p> <p>Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abzuschätzen, welche – wie bereits im Vorfeld dargestellt – überwiegend positiv ist.</p>
Bewohner ausländischer Herkunft	<p>Die Erfahrungen in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf bestehen. Diese Personengruppen bewohnen häufig sanierungsbedürftige Gebäude und haben Interesse daran, diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu modernisieren. Bei der Sanierungsdurchführung ist ggf. ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.</p>
Betroffene Betriebe	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich Betriebe. Daher ist bei der Umsetzung von gemeindlichen Ordnungsmaßnahmen eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den betroffenen Betrieben zur Gewährleistung von Transparenz in der Durchführung sowie der Vorbeugung von Komplikationen für den Erfolg der Maßnahmen unabdingbar. Betrieblichen Belange und Sanierungserfordernisse müssen im Laufe des Verfahrens aufeinander abgestimmt werden.</p>

8.3 Grundsätze für den Sozialplan

Allgemeine Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind die oben beschriebenen potenziellen Problemgruppen und auch ihre Einstellung zur Sanierung annähernd und in erster Abschätzung ermittelt. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, können hier nur allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt werden:

- Das Neuordnungskonzept ist, orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen, zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung beziehungsweise Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt beziehungsweise die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

9 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

Vielzahl verschiedener Maßnahmen

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung erforderlich ist. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

9.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB). Hierbei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

9.2 Befristung des Sanierungsverfahrens

Befristungsbeschluss

Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

9.3 Auswahl des Sanierungsverfahrens

Umfassendes oder vereinfachtes Verfahren

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zu Gunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
- § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel;
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;
- §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse

9.3.1 Genehmigungspflicht

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB	<p>Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.</p>
Genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 144 Abs. 2 BauGB	<p>Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigespflichtig sind. ■ Die Beseitigung baulicher Anlagen. ■ Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art. ■ Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr. <p>Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen), ■ Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, ■ Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, ■ Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB), ■ Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird, ■ Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, ■ Die Teilung eines Grundstücks.

Einzelregelungen

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.

Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen zweier Monate nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 3 und § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Genehmigungsfähigkeit

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalls an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

Das Grundbuchamt darf auf Grund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

9.3.2 Das Regelverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zu Grunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB.

Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Beispiele für steigende Verkehrswerte von Grundstücken

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Gemeinde-/ Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/Parkhaus, Begrünung etc.);
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;

Besonderheiten im umfassenden Verfahren

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).
- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
 - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlenungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist. Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 % nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Aus-

gleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

9.3.3 Das Vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Anwendung des vereinfachten Verfahrens Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird hingegen angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Ausschluss von Vorschriften im vereinfachten Verfahren Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

9.4 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens für das Gebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“

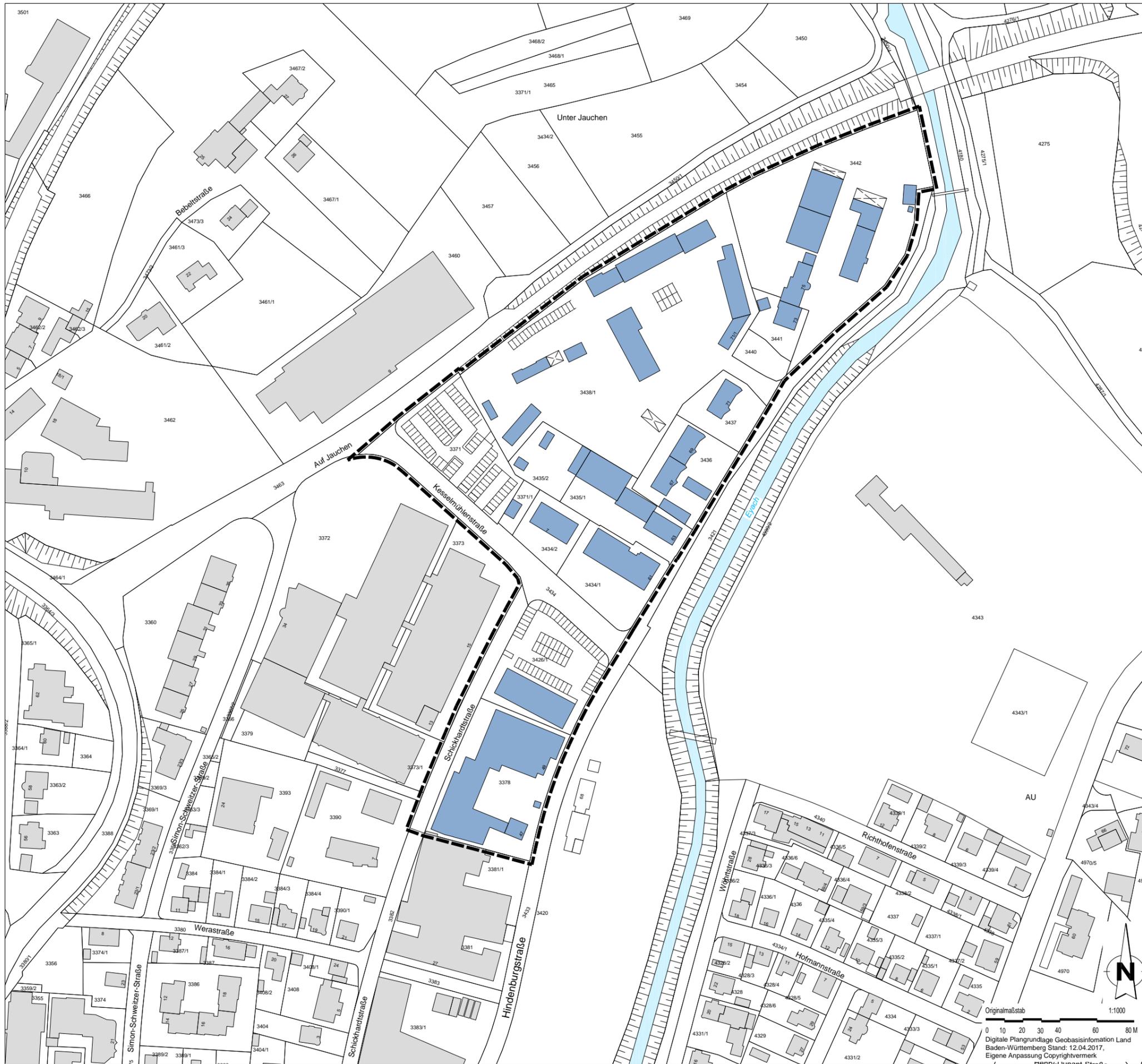
Empfehlung der Verfahrenswahl	Auf der Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen sowie unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Sanierungsdurchführung wird für die Stadt Balingen im Bereich „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ die Durchführung des Sanierungsverfahrens im Regelverfahren vorgeschlagen.
Begründung der Verfahrenswahl	<p>Begründet ist dies durch die geplanten umfangreichen Maßnahmen der Neu- und Bodenordnung. Die beabsichtigten Maßnahmen gehen über die reine bestandserhaltende Erneuerung hinaus. Durch die geplanten Ordnungs- und Neuordnungsmaßnahmen ist von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auszugehen.</p> <p>Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Durchführung der Sanierung. Zusätzlich kommen zur Umsetzung der Sanierungsziele im Regelverfahren auch die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.</p>

9.5 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Gebietskulisse	<p>Zur Erreichung der Sanierungsziele werden dem Gemeinderat der Stadt Balingen nach erfolgter Programmaufnahme empfohlen, folgende Rahmenbedingungen durch Beschluss festzulegen:</p> <p>Basierend auf der erkennbaren und nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit sowie der Sanierungsdurchführbarkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 31.07.2018 beschlossen.</p>
Sanierungsverfahren	<p>Ausgehend von der Begründung des Sanierungsverfahrens ist vom Gemeinderat das Regelverfahren zu beschließen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Ergänzend hierzu auch die §§ 152 bis 156a BauGB.</p>
Durchführungszeitraum	<p>Zum Beschluss der Sanierungssatzung ist auch der Zeitraum festzulegen, in dem die Sanierung durchgeführt werden soll. Für eine Sanierungsmaßnahme ist üblicherweise ein Zeitraum von 8-10 Jahren angesetzt. Gemäß Baugesetzbuch soll die Frist für den Durchführungszeitraum 15 Jahre nicht überschreiten. Daher wird das Fristende zunächst auf den 31.12.2029 festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.</p>

Eigenfinanzierungserklärung Für die Gesamtsanierungsmaßnahme sind gemäß der Kosten- und Finanzierungsübersicht 5.277.500 € zuwendungsfähige Gesamtkosten zu erwarten. Aufgrund dessen muss der Gemeinderat für die Rechtssicherheit der Satzung eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben, die die im bewilligten Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten einschließt und die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen gewährleistet. Diese Eigenfinanzierungserklärung ist der Anzeige des Satzungsbeschlusses an das Regierungspräsidium Tübingen beizulegen. Sie steht im Übrigen späteren Aufstockungsanträgen nicht entgegen.

10 Planteil



Abgrenzung

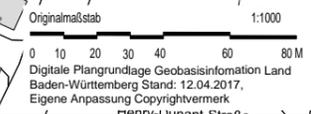
 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" ca. 4,51 ha

Stadt Balingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

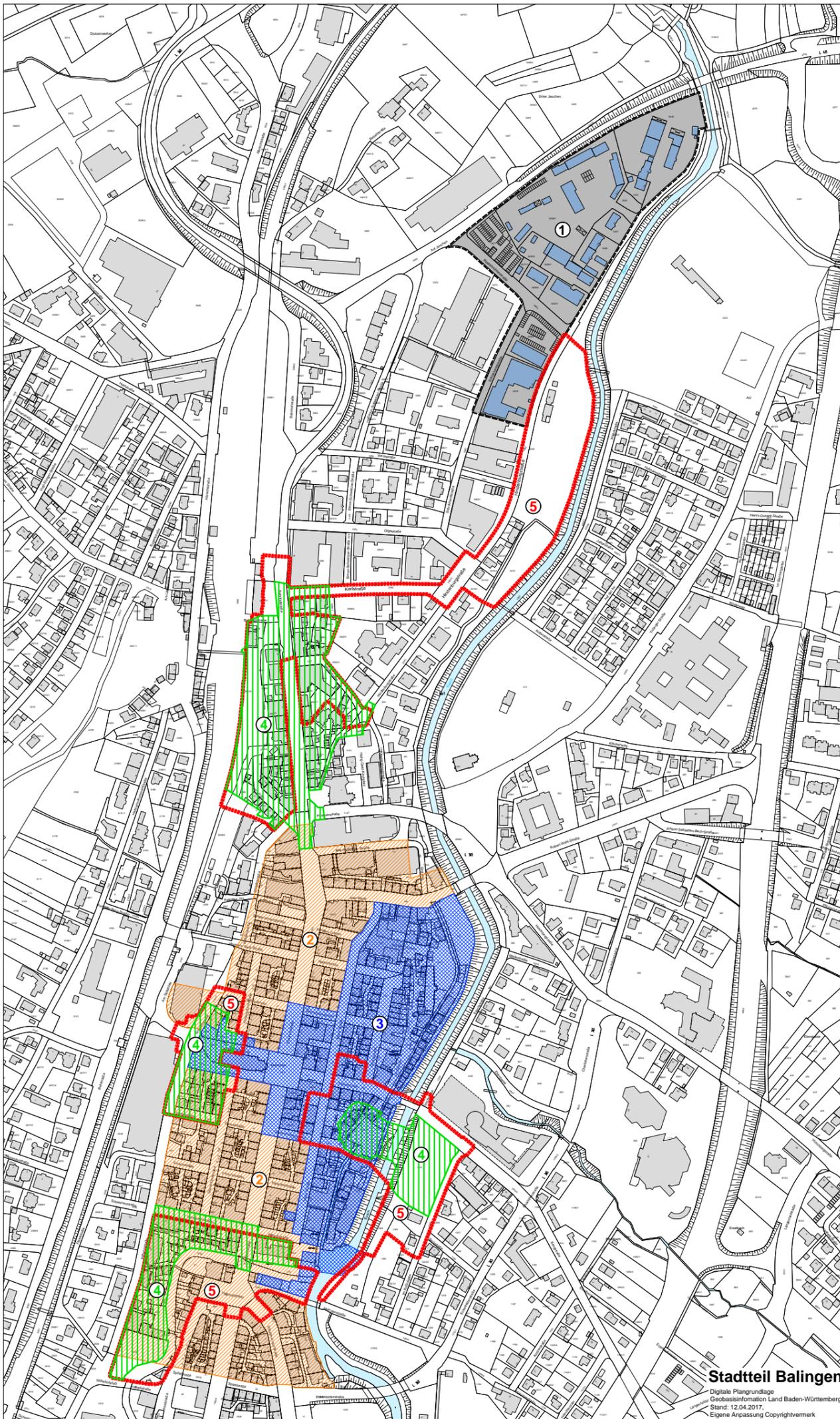
**"Gewerbegebiet
nördliche Hindenburgstraße"**

ABGRENZUNGSPLAN



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85432
24.04.2018/ht
27.09.2018/ht



Stadtteil Balingen

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" ca. 4,51 ha
-  Wohnumfeldmaßnahme (1981 - 2001)
-  Sanierungsgebiet "Stadtkern" (1980 - 2004)
-  Sanierungsgebiet "Ergänzungsbereich Innenstadt" (2005 - 2013) Aufhebungsbeschluss: April 2014
-  Sanierungsgebiet "Ergänzungsbereich Innenstadt II" Bewilligungszeitraum 01.01.2014 bis 30.04.2023

Stadtteil Frommern

-  Sanierungsgebiet "Ziegeleigelände" Abrechnung vorgelegt am 04.07.2001
-  Sanierungsgebiet "Alter Ortskern" Aufhebungsbeschluss: April 2014

Stadtteil Zillhausen

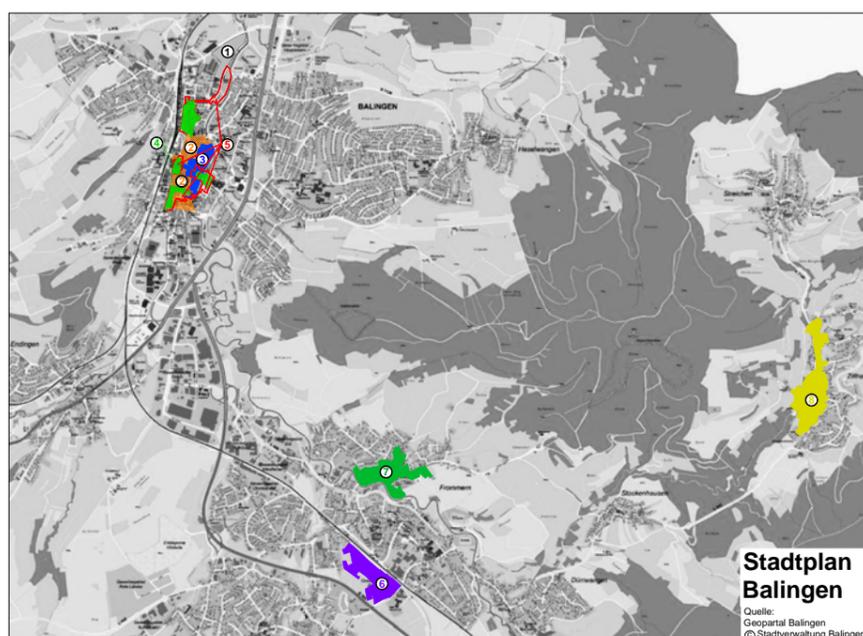
-  Sanierungsgebiet "Ortskern" Bewilligungszeitraum 01.01.2008 bis 30.04.2019

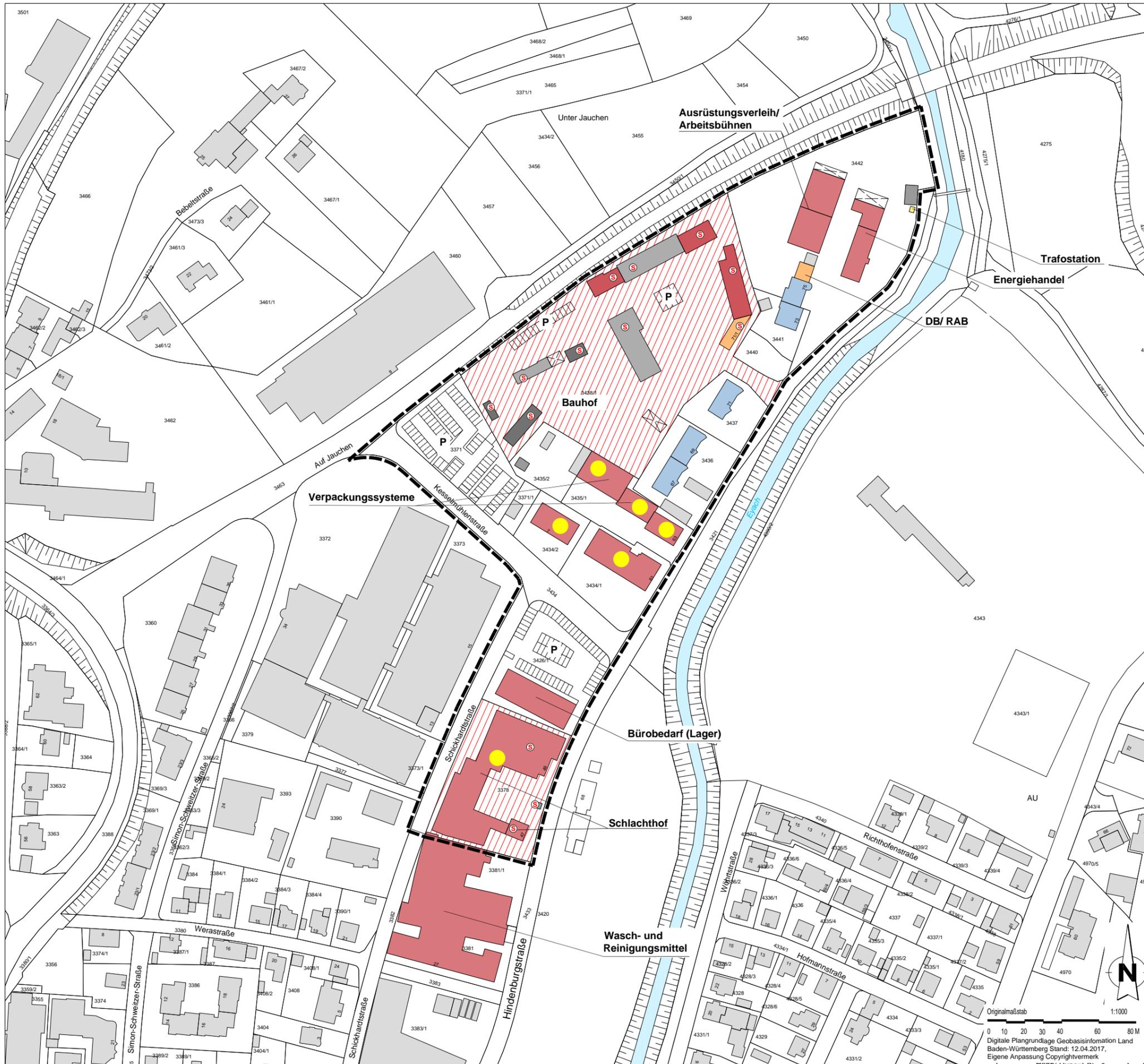
Stadt Balingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

**"Gewerbegebiet
nördliche Hindenburgstraße"**

ÜBERSICHT DER SANIERUNGSGEBIETE





Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" ca. 4,51 ha

Erdgeschossnutzungen

- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
- Dienstleistung
- Gewerbe/ Handwerk/ Produktion
- Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht/ zuerwartender Leerstand
- Nebennutzung
- Garagen/ Tiefgaragen/ Carport/ Unterstand für Fahrräder
- Öffentliche Einrichtung/ Bauhof - Büro
- Öffentliche Einrichtung/ Bauhof - Werkstatt
- Öffentliche Einrichtung/ Bauhof - Lager
- Öffentliche Einrichtung/ Bauhof - Garage
- Gebäude und Grundstücke im Eigentum der Stadt Balingen

Stadt Balingen

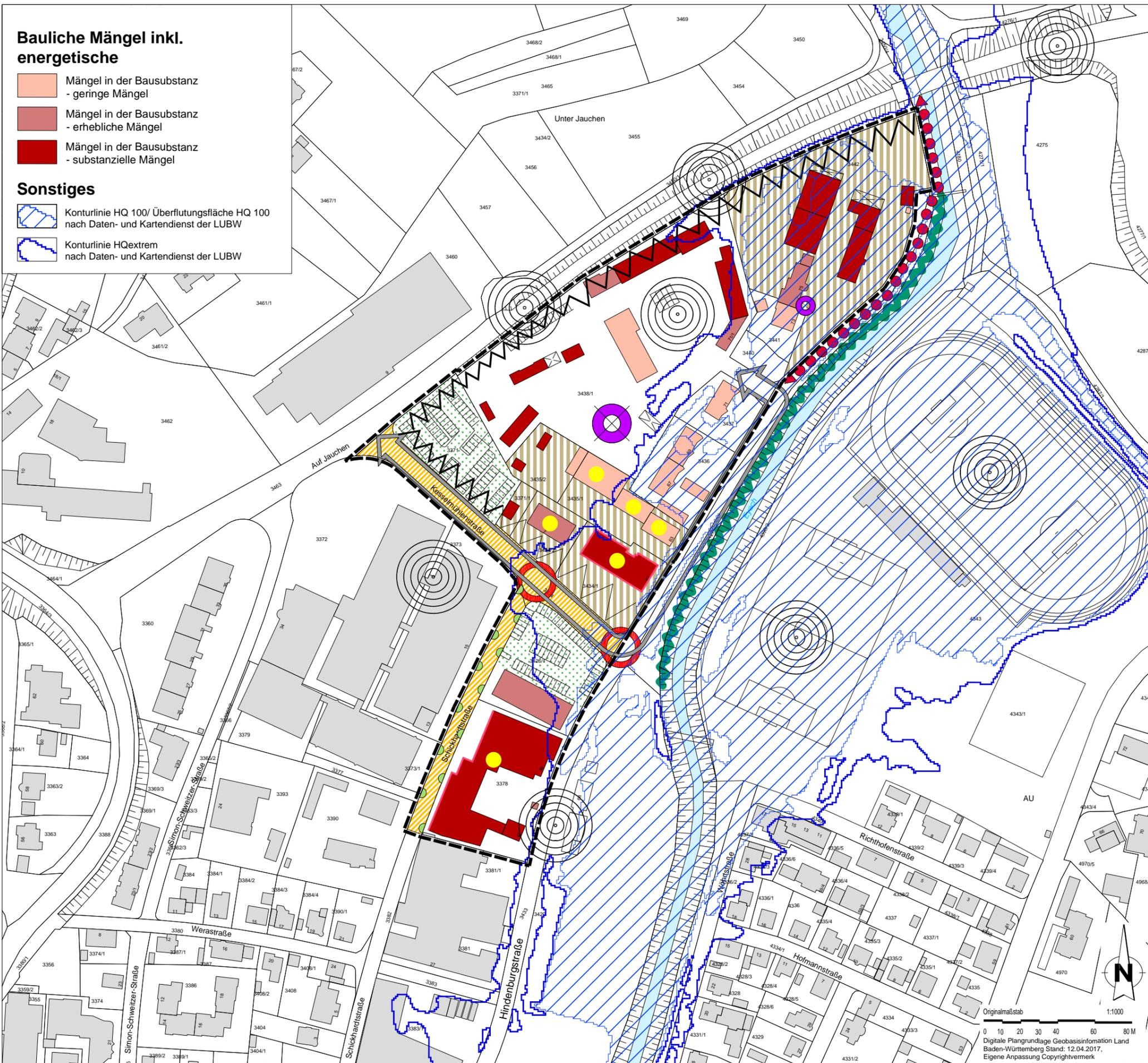
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

"Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße"

STÄDTEBAULICHE SITUATION ERDGESCHOSSNUTZUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85432
25.04.2018/ht
30.05.2018/ht
27.09.2018/ht



Bauliche Mängel inkl. energetische

- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substanzielle Mängel

Sonstiges

- Konturlinie HQ 100/ Überflutungsfläche HQ 100 nach Daten- und Kartendienst der LUBW
- Konturlinie HQextrem nach Daten- und Kartendienst der LUBW

Abgrenzung

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Gewerbegebiet nordliche Hindenburgstraße" ca. 4,51 ha

Funktionale Mängel

- fehlende/ unausgeprägte Fußwegeanbindung
- Konfliktbereich Durchgangsverkehr/ Quell-/ Zielverkehr Bauhof
- mangelhafte Zugänglichkeit (Wasser/ Natur/ Durchwegung)
- Teilleerstand/ Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial

Räumliche Mängel/ Stadtbild

- Mängel im Fassadenbereich
- Gestaltungsdefizite beim Parken/ hoher Versiegelungsgrad/ mangelhafte Durchgrünung
- Gestaltungsdefizite in Hofbereichen/ hoher Versiegelungsgrad
- Gestaltungsmängel und bauliche Mängel im Erschließungsbereich
- mangelhafte Durchgrünung im Straßenraum
- Lärmemissionen
- überdimensionierter Kreuzungsbereich
- Nutzungskonflikt - Wohnen/ Gewerbe
- Fehlende Raumkante

Stadt Balingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

**"Gewerbegebiet
nordliche Hindenburgstraße"**

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85432
25.04.2018/ht
30.05.2018/ht
27.09.2018/ht

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

Abgrenzung

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" ca. 4,51 ha



Stadt Balingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

**"Gewerbegebiet nördliche
Hindenburgstraße"**

NEUORDNUNGSKONZEPT
RAHMENPLAN
GARTENSCHAU BALINGEN 2023
- AUSSCHNITT

Quelle:
Rahmenplan Gartenschau Balingen 2023 | Stand: 13.12.2017
PLANSTATT SENNER
Johann Senner | Freier Landschaftsarchitekt SRL | Dipl.Ing. (FH)
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung
Breitestraße 21 | 88662 Überlingen

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85432
17.05.2018/ht
27.09.2017/ht



Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" ca. 4,51 ha

Gebäude

- Wohnen (Bestand)
- Wohnen (Planung)
- Bauhof (Planung)
- Büro/ Technologiezentrum (Planung)
- Gewerbe/ Produktion (Planung)
- Parkdeck/ Parkhaus (Planung)

Erschließung/ Freiflächen

- neuer Kreisverkehr
- Neugestaltung des Straßenraums (Befahrbarkeit, Dimensionierung, Parkierung, Fuß- und Radweg, Beleuchtung, Begrünung)
- Aufwertung/ barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindung
- Grünbereich/ Bäume
- neu zu gestaltende öffentliche Grünanlage/ - Aufwertung der Aufenthaltsqualität/ Barrierefreiheit
- Hofbereich

Stadt Balingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

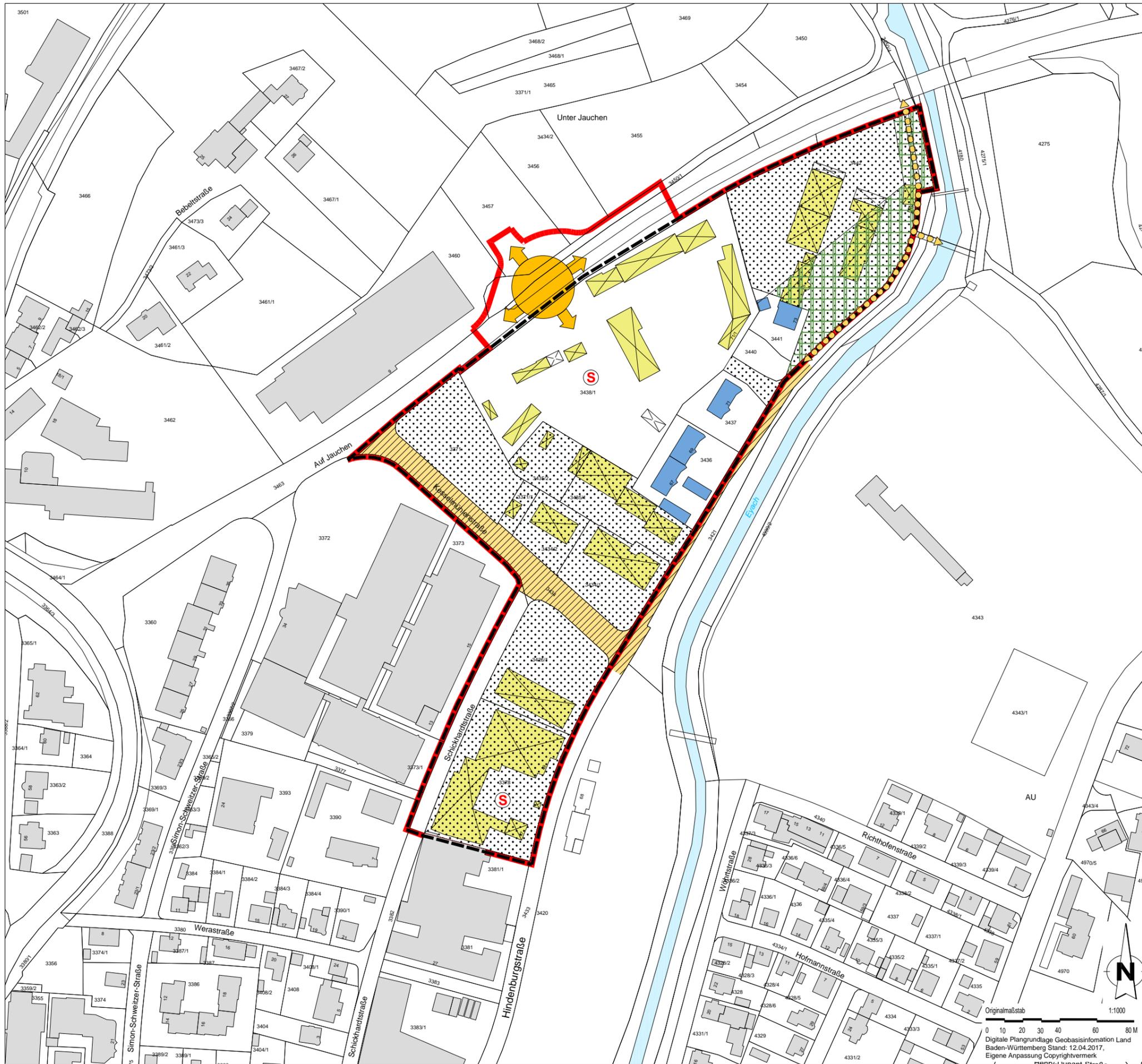
"Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße"

**STÄDTEBAULICHE ZIELE/
NEUORDNUNGSKONZEPT**

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85432
24.04.2018/ht 30.05.2018/ht
25.07.2018/ht 31.07.2018/ht
27.09.2018/ht

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



Abgrenzungen

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" ca. 4,51 ha
- Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" ca. 4,82 ha

Gebäude

- Modernisierung/ Instandsetzung - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
- Abbruch

Grundstück/ Erschließung

- neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- neuer Kreisverkehr
- Aufwertung/ barrierefreie Fußwegeverbindung
- neu zu gestaltender öffentlicher Grünbereich (Kletterpark)/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität/ Barrierefreiheit
- Neuordnungsbereich/ Grundstücksneuordnung/ Grunderwerb
- Eigentum der Stadt

Stadt Balingen

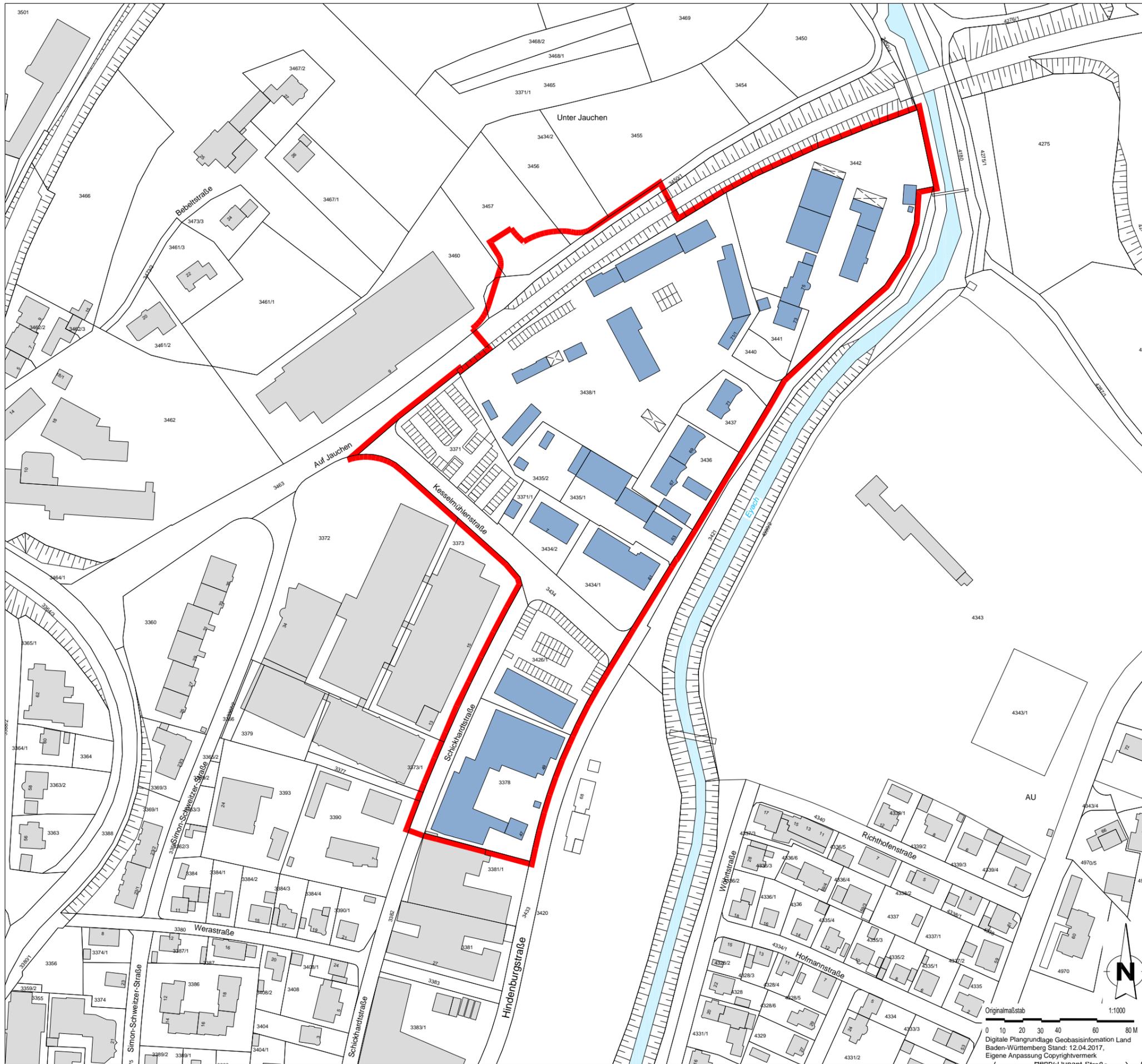
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

**"Gewerbegebiet
nördliche Hindenburgstraße"**

MASSNAHMENKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85432
27.04.2018/ht
30.05.2018/ht
25.07.2018/ht
31.07.2018/ht



Abgrenzung

 Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet nördliche Hinderburgstraße" ca. 4,82 ha

Stadt Balingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

**"Gewerbegebiet
nördliche Hinderburgstraße"**

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85432
31.07.2018/ht

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

11 Anhang



die STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

angeschrieben werden
Behörden
laut beiliegender Liste

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Unser Zeichen 85432 Kj/VI
Ansprechpartner Herr Munk
Telefon 0711 / 21068-182
E-Mail silke.vohl@steg.de

Stuttgart, 16. Juli 2018

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen Bereich "Gewerbegebiet Nord" / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Balingen hat die STEG Stadtentwicklung GmbH, mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum

18. August 2018

um eine kurze Stellungnahme.

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,
- ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten, haben.

Geschäftsführung
Thomas Bleier, Artur Maier
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Dietmar Krauß

Konto Nr. 12 61 422
Konto Nr. 9 054 182 00

Steuer-Nr. 99126/02086
USt.-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

BW Bank (600 501 01)
Commerzbank (600 800 00)

Gesellschafter 
LBS Landesbausparkasse Südwest

IBAN: DE12 6005 0101 0001 2614 22
IBAN: DE20 6008 0000 0905 4182 00


Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau

BIC/SWIFT-Code: SOLADEST600
BIC/SWIFT-Code: DRESDEFF600

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Tel. 0711 / 21068-0
Fax 0711 / 21068-112
info@steg.de
www.steg.de

- 2 -

zum Schreiben vom 16. Juli 2018

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

„Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die folgenden vorläufigen Sanierungsziele:

Entwicklungsschwerpunkt Bauhof:

- Restrukturierung, Revitalisierung und Ausbau des Bauhofs zu einem mittelständischen Dienstleistungs-/Versorgungsbetrieb
- Flächenerweiterung zur Unterbringung fehlender Nutzungsbereiche
- Bauliche Anpassung der internen funktionalen Betriebsabläufe an die neue Erschließungssituation
- Planerische Konkretisierung im Rahmen weitere Untersuchungen / Machbarkeitsstudien

Neubau Kreisverkehr L 365:

- Verlagerung der verkehrstechnischen Erschließung des Bauhofs durch Neubau eines Kreisverkehrs an der L 365

Entwicklungsschwerpunkt Hindenburgstraße:

- Verkehrstechnische Entlastung der Hindenburgstraße durch Verlagerung der Verkehrsanbindung des Bauhofs
- Rückbau der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße/Spazierweg im Zuge der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen

Entwicklungsschwerpunkt „Kletterpark“:

- Grüner „Trittstein“ als freiraumplanerischer Stadteingang in die Kernzonen der Daueranlagen der Gartenschau 2023
- Kletterpark als ein Baustein des Aktivparks entlang der Hindenburgstraße

Entwicklungsschwerpunkt „Schlachthof“:

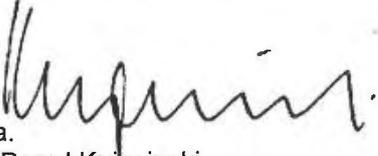
- Grundstücksfreilegung nach Stilllegung des Schlachthofes 2022
- Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die anliegenden Betriebe

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

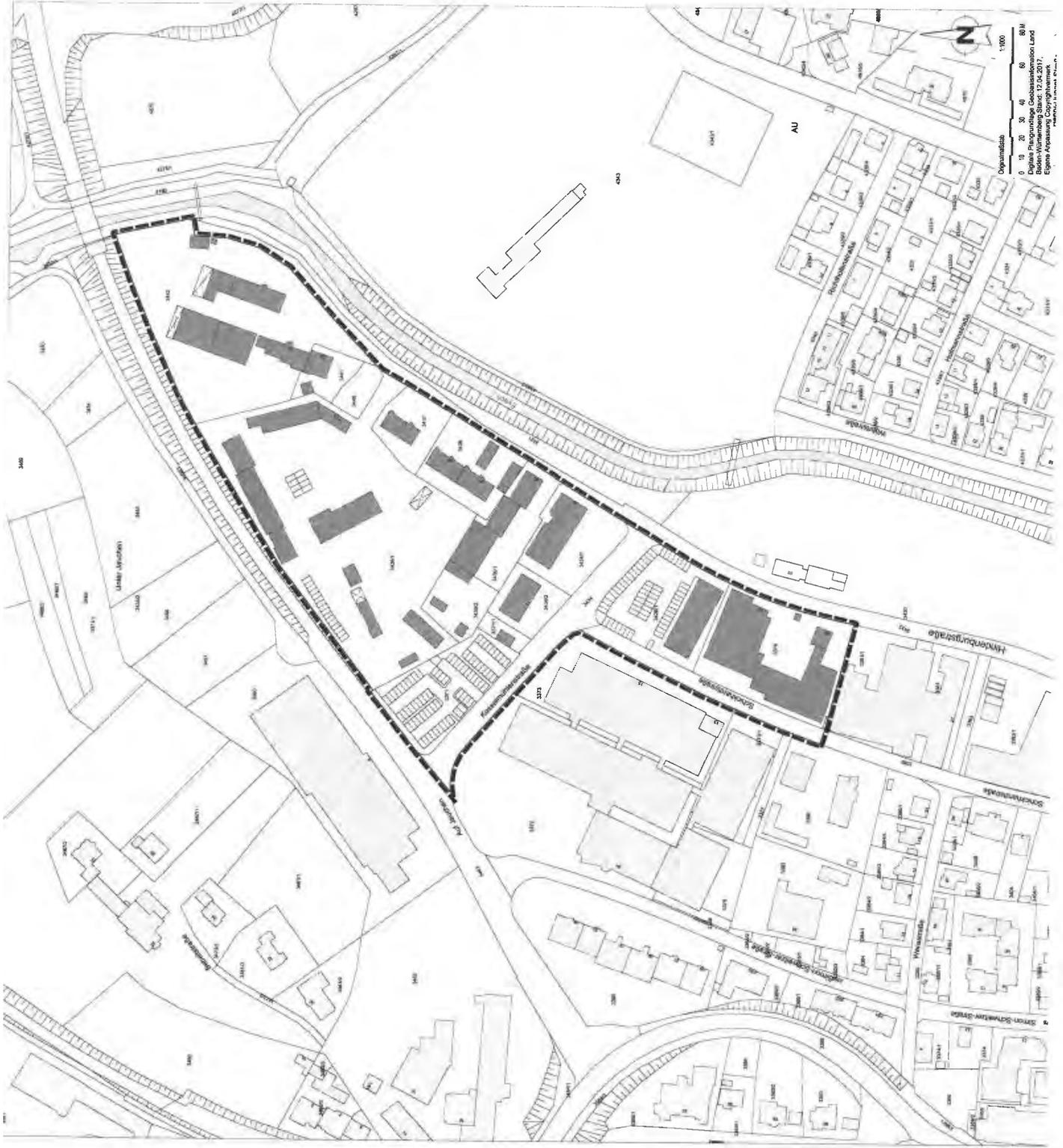

ppa.
Bernd Kujacinski

Anlage: Lageplan

Abgrenzung



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Revitalisierung Gewerbegebiet Nord"
ca. 4,51 ha



**Stadt
Balingen**

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
für den Bereich

"Revitalisierung Gewerbegebiet Nord"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgasstraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85432
24.04.2018/ht

Stadt Balingen Sanierung "Gewerbegebiet Nord"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

DB Netz AG Immobilienmanagement Am Bahnhof 3 70435 Stuttgart
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen
EnBW Regional AG Netzservice Leitungen S-LE Postfach 10 12 43 70011 Stuttgart
EnBW Regionalzentrum Heuberg - Bodensee Eltastr. 1 - 5 78532 Tuttlingen
terraneis BW GmbH Postfach 80 04 04 70504 Stuttgart
Transnet BW GmbH Anlagenmanagement Osloer Str. 15-17 70173 Stuttgart
Industrie- und Handelskammer Reutlingen Postfach 19 44 72709 Reutlingen
Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel

Stadt Balingen Sanierung "Gewerbegebiet Nord"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Landesfischereiverband Baden-Württemberg Goethestr. 9 70174 Stuttgart
Landesnenschutzverband B-W Geschäftsstelle Olgastr. 19 70182 Stuttgart
LUBW Griesbachstr. 1 76185 Karlsruhe
Landratsamt Baurechtsamt Hirschbergstr. 29 72336 Balingen
Landratsamt Amt für Vermessung und Flurneuordnung Weilheimer Str. 31 72379 Hechingen
Landratsamt Immissionsschutz / Gewerbeaufsicht Hirschbergstr. 29 72336 Balingen
Landratsamt Abfallwirtschaftsamt Hirschbergstr. 29 72336 Balingen
Landratsamt Kreisbrandmeister Hirschbergstr. 29 72336 Balingen

Stadt Balingen Sanierung "Gewerbegebiet Nord"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Landratsamt Straßenbauamt Hirschbergstr. 29 72336 Balingen
Landratsamt Verkehrsamt Hirschbergstr. 29 72336 Balingen
Landratsamt Verkehrsamt – Herrn Losekamm ÖPNV, Barrierefreiheit Hirschbergstr. 29 72336 Balingen
Landratsamt Forstamt Hermann-Rommel-Str. 19 72336 Balingen
Landratsamt Untere Natur- und Denkmalschutzbehörde Hirschbergstr. 29 72336 Balingen
Landratsamt Amt für Wasser- und Bodenschutz Friedrichstr. 35 72336 Balingen
Landratsamt - Liegenschaften - Hirschbergstr. 29 72336 Balingen
Landratsamt Kreisökologie Hirschbergstr. 29 72336 Balingen

Stadt Balingen Sanierung "Gewerbegebiet Nord"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Polizeipräsidium Tuttlingen Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr Stockacher Str. 158 78532 Tuttlingen
Regierungspräsidium Tübingen Ref. 21 - Raumordnung Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Abt. 3 Ref. 33 - Fischereiwesen Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Ref. 21 – Bau- und Denkmalschutzrecht Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Postfach 20 01 52 73712 Esslingen a.N.
Regierungspräsidium Tübingen Abt. Umwelt – Landesbetrieb Gewässer Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Bezirksstelle für Naturschutz Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Ref.52 – Gewässer und Boden Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen

Stadt Balingen Sanierung "Gewerbegebiet Nord"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Regierungspräsidium Tübingen Referat 22 – Herr Bernhard Frau Christian-Kano, Frau Steinke-Weber Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Abteilung 3 Frau Dr. Gabriele Reiser Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Referat 42 Herr Rainer Hölz Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Referat 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Referat 53.2 Gewässer 1. Ordnung, Hochwasserschutz Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Referat 55 Naturschutz Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Referat 56 Herr Dr. Burkhard Schall Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Regierungspräsidium Tübingen Immissionsschutz Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen

Stadt Balingen Sanierung "Gewerbegebiet Nord"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Regierungspräsidium Tübingen Abt. 9, Ref. 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen
Zweckwasserverband Abwasserbeseitigung Balingen Kläranlage Postfach 10 10 41 72310 Balingen
Zweckverband Wasserversorgung Zollernalb Achalmstr. 66 72379 Hechingen
Schwäbischer Albverein e.V. Postfach 10 46 52 70041 Stuttgart
Stadt Balingen Amt für öffentliche Ordnung Verkehrsbehörde Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Amt für öffentliche Ordnung Ordnungsamt Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Dst. 30 Bauservice Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Dst. 30 Herrn Ruggaber Färberstr. 2 72336 Balingen

Stadt Balingen Sanierung "Gewerbegebiet Nord"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Stadt Balingen Dst. 31 Gebäudemanagement Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Amt für Familie, Bildung und Vereine Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Kinder- und Jugendbüro Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Stadtarchiv Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Stadtkämmerei und Liegenschaften Abt. Abgabenwesen Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Stadtkämmerei und Liegenschaften Liegenschaftswesen Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Tiefbauamt Färberstr. 2 72336 Balingen
Stadt Balingen Stadtwerke Balingen Energieversorgung Wasserversorgung/Gas Wasserwiesen 37 72336 Balingen



terranet**s bw**

terrane**t**s bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

terranet**s bw GmbH**
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
T +49 711 7812-0
F +49 711 7812-1296
info@terrane**t**s-bw.de
www.terrane**t**s-bw.de

t.burmeister@terrane**t**s-bw.de
T +49 711 7812-1203
F +49 711 7812-1460

Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen
20.07.2018	1/1	85432 KJM	16.07.2018	Dp-Bur Ds/D 180720_8

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich "Gewerbegebiet Nord" / Beteiligung der Behörden
Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terrane**t**s bw GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Anhörungsverfahren.

Im Geltungsbereich des oben genannten Plangebietes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terrane**t**s bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

terrane**t**s bw GmbH

i.V.
Michael Lorenz
Planung und Bau

i.A.
Thomas Burmeister
Planung und Bau

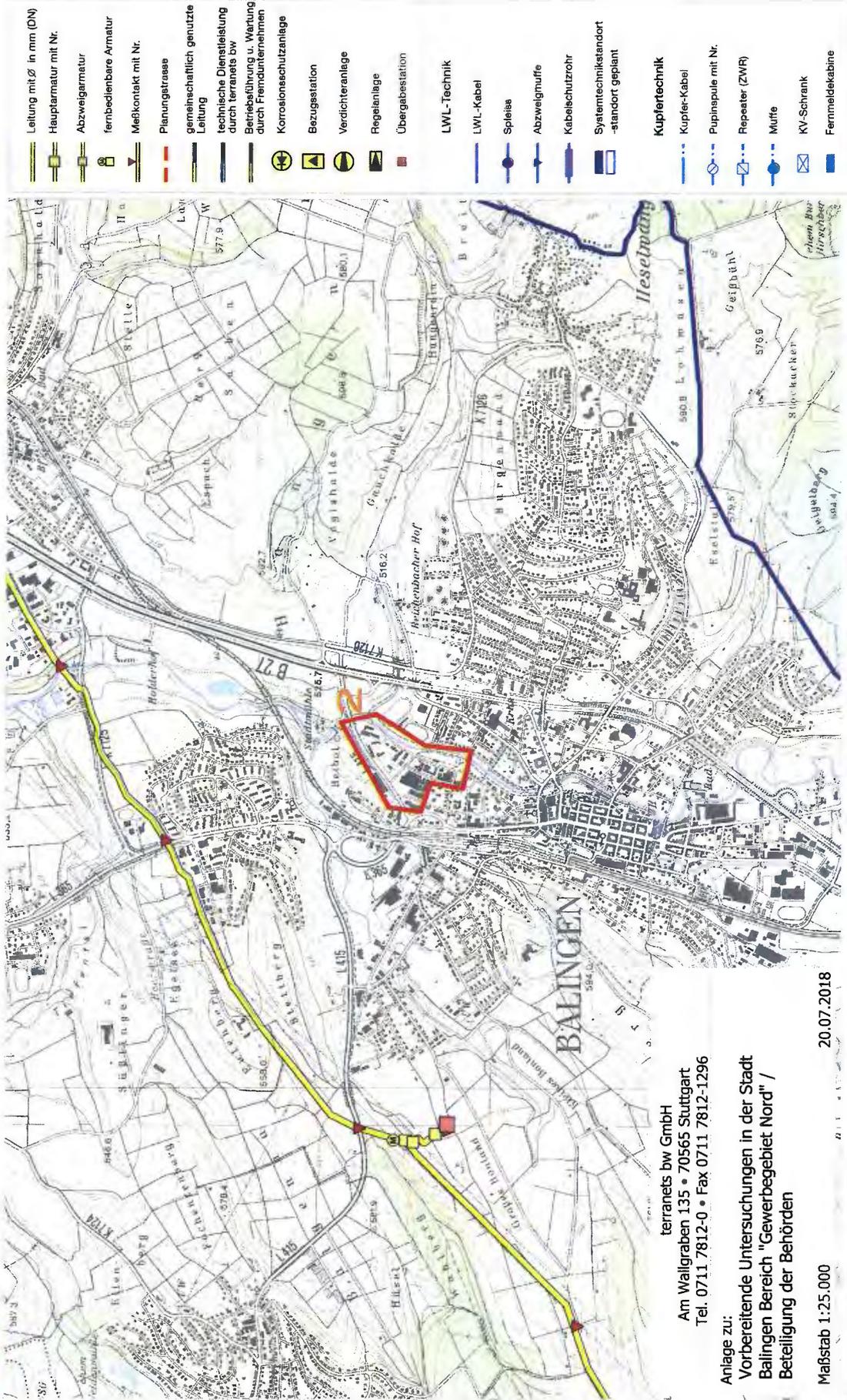
*Unter [www.terrane**t**s-bw.de](http://www.terranets-bw.de) können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terrane**t**s bw nutzen.*

Anlagen
Übersichtsplan

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführerin: Katrin Flinspach
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart Registergericht: Amtsgericht Stuttgart Registernummer: HRB 2480
DVGW TSM geprüft ISO 50001, ISO 14001 und OHSAS 18001 zertifiziert
UST-IDNr.: DE147813023 Baden-Württembergische Bank IBAN DE70 6005 0101 0002 5665 80 BIC SOLADEST600



terrannets bw



- Leitung mit \varnothing in mm (DN)
- Hauptarmatur mit Nr.
- Abzweigarmatur
- fernbedienbare Armatur
- Meßkontakt mit Nr.
- Planungstrasse
- gemeinschaftlich genutzte Leitung
- technische Dienstleistung durch terranets bw
- Betriebsführung u. Wartung durch Fremdunternehmen
- Korrosionsschutzanlage
- Bezugstation
- Verdichteranlage
- Regelanlage
- Übergabestation
- LWL-Technik
- LWL-Kabel
- Spleiß
- Abzweigmuffe
- Kabelschutzrohr
- Systemtechnikstandort -standort geplant
- Kupfertechnik
- Kupfer-Kabel
- Pupinspule mit Nr.
- Repeater (ZWR)
- Muffe
- KV-Schrank
- Fernmeldekabine

terrannets bw GmbH
 Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart
 Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296

Anlage zu:
 Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt
 Balingen Bereich "Gewerbegebiet Nord" /
 Beteiligung der Behörden

Mabstab 1:25.000
 20.07.2018

Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.

Ein Unternehmen
der EnBW

Netze BW GmbH · Postfach 80 03 43 · 70503 Stuttgart



Stadtverwaltung
Postfach 10 10 61
72310 Balingen

Name Manfred Krehl
(Vorgang Nr.: 2018.0749)
Bereich NETZ TEPM
Telefon +49 711 289-82257
Telefax +49 711 289-83461
E-Mail bauleitplanung@netze-
bw.de

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben 16.07.2018

Datum 23.07.2018
Seite 1/1

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich "Gewerbegebiet Nord" / Beteiligung der Behörden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen.
Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. A. Manfred Krehl

Netze BW GmbH

Schelmwasenstraße 15 · 70567 Stuttgart · Postfach 80 03 43 · 70503 Stuttgart · Telefon +49 711 289-0 · Telefax +49 711 289-82180
www.netze-bw.de

Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734 · Steuer-Nr. 35001/01075

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer

Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM TUTTLINGEN

Polizeipräsidium Tuttlingen, Stockacher Str. 158, 78532 Tuttlingen

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG										
Stadtentwicklung GmbH VR										
Stuttgart										
Eingang										
01. Aug. 2018										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	

Datum 24.07.2018
Name Armin Temp
Durchwahl 234
CNP
Aktenzeichen FV-3960
(Bitte bei Antwort angeben)

 Balingen, Bereich "Gewerbegebiet Nord" - Vorbereitende Untersuchungen

Dortige Anhörung vom 16.07.2018, Ihr Zeichen 85432 Kj/VI

Bei der Voruntersuchung sollte hinsichtlich des Neubaus eines Kreisverkehrs aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes berücksichtigt werden:

[Da sich der Bauhof an der L 415 (Auf Jauchen) befindet, wird davon ausgegangen, dass dort der Bau eines Kreisverkehrs anvisiert wird (nicht, wie im Bezugsschreiben genannt, an der L 365).]

Die L 415 ist eine wichtige Verbindung aus dem nordwestlichen Teil und der Innenstadt Balingens bzw. von Rosenfeld und Geislingen zur B 27 und umgekehrt. Sie weist eine beachtliche DTV von 10.909 Kfz auf (2017).

Der Neubau eines KVP mit damit verbundener Einschränkung der Leistungsfähigkeit kann dennoch befürwortet werden, wenn eine Konzentration der Verkehre aus dem Untersuchungsgebiet und von den Gewerbebetrieben westlich davon auf **einen** Knoten gelingt. Dies brächte auch einen Sicherheitsgewinn mit sich, weil an der bestehenden Einmündung Auf Jauchen/Kesselmühlenstraße im Zuge der L 415 keine Linksabbiegespur vorhanden ist und sich dort in der Vergangenheit immer wieder Abbiege- und Vorfahrtunfälle ereignet haben.

Dies bedeutet andererseits, dass seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen Bedenken gegen eine zusätzliche Anbindung – nur für den Verkehr vom und zum Bauhof – bestünden.

Wie vom Landratsamt Zollernalbkreis zu erfahren war, soll der Kreisverkehr ersten Planungen zufolge auf Höhe des Flst. 3457 vorgesehen werden.

Unserer Anregung nachkommend wäre es aufwändig und flächenraubend, die Kesselmühlenstraße in diesem Bereich anzuschließen.

Vorteilhafter wäre es u. E., den Kreisverkehr an Stelle der jetzigen stark aufgeweiteten Einmündung Kesselmühlenstraße zu platzieren und den Bauhof dann über die Kesselmühlenstraße zu erschließen.

Diese Lösung sollte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden.



Armin Temp

Anlagen

Ein Unternehmen
der EnBW

Netze BW GmbH · Postfach 140 · 78502 Tuttlingen

Die STEG
Herr Munk
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG										
Stadtentwicklung GmbH <i>hp</i>										
Stuttgart										
Eingang										
27. Juli 2018										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	

Name Andreas Kunkel
Bereich Netzplanung
Telefon +49 7461 709-296
Telefax +49 7461 709-519
E-Mail a.kunkel@netze-bw.de
Ihr Zeichen 85432 Kj/VI
Ihr Schreiben 16. Juli 2018Datum 25. Juli 2018/Franks
Seite 1/1

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich „Gewerbegebiet Nord“ / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrter Herr Munk,

vielen Dank für die Zusendung der Informationen zu dem o.a. Bebauungsplan.

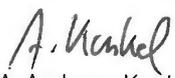
Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Netze BW unterhält und plant derzeit keine 0,4-kV oder 20-kV-Versorgungseinrichtungen in dem aufgeführten Geltungsbereich.

Ihre ggf. noch offenen Fragen beantworten wir gerne

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH


i. A. Andreas Kunkel
Netze BW GmbHEltastraße 1 - 5 · 78532 Tuttlingen · Postfach 140 · 78502 Tuttlingen · Telefon +49 7461 709-0 · Telefax +49 7461 709-298
www.netze-bw.de

Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer · Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray



Stadtverwaltung Balingen, Postfach 10 10 61, 72310 Balingen

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart



**AMT FÜR ÖFFENTLICHE
ORDNUNG**
Straßenverkehrsbehörde

Herr Haug

Friedrichstraße 67

☎ 07433/170-363

☎ 07433/170-352

E-mail: verkehrsbehoerde@balingen.de

26.07.2018

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich „Gewerbegebiet Nord“**

Behördenbeteiligung vom 16.07.2018 – Zeichen 85432 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf die Stellungnahme des PolPräs Tuttlingen vom 24.07.2018 – Az.: FN-3960 wird verwiesen.

Dieser schließt sich die Verkehrsbehörde der Stadt Balingen in vollem Umfange an.

Mit freundlichen Grüßen

Haug



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang										
wp										
01. Aug. 2018										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SR	MA	

Tübingen 27.07.2018
Name Eberhard Beck
Durchwahl 07071 757-3530
Aktenzeichen 53.2-4/8962.99-4 Eyach BI 002-01
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich "Gewerbegebiet Nord" / Beteiligung der Behörden
Ihr Schreiben vom 16.07.2018 Nr. 85432 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange und Interessen des Landesbetriebs Gewässer als Träger der Unterhaltungs- und Ausbaulast der Eyach werden durch die möglichen Veränderungen im Untersuchungsbereich „Entwicklungsschwerpunkt Hindenburgstraße“ berührt. Konkrete Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind so früh wie möglich mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen


Beck

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Klaus.Landhaeusser@Zollernalbkreis.de
Gesendet: Dienstag, 31. Juli 2018 08:19
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Gewerbegebiet Nord, Stadt Balingen
Anlagen: Gewerbegebiet Nord,_Stadt Balingen.pdf

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Landhäußer

Landratsamt Zollernalbkreis
Flurneuordnungsstelle
Reutlingen/Tübingen/Zollernalb
Weilheimer Straße 31, 72379 Hechingen
Tel.: 07471/9309-1873 Fax: 07471/9309-1866
mailto: Klaus.Landhaeusser@zollernalbkreis.de
<http://www.zollernalbkreis.de>

Landratsamt Zollernalbkreis
Amt für Vermessung und Flurneuordnung

Hechingen, den 31.07.2018

Verfahren: **Gewerbegebiet Nord, Stadt Balingen**
Beteiligung der Behörden

- Ihr Schreiben vom 16.07.2018, Az.: 85432 Kj/VI

Bereich Flurneuordnung

Zu dem o. g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

- Wir können keine Stellungnahme abgeben, da die vorgelegten Unterlagen nicht vollständig sind. Es müssen noch folgende bzw. die in der Anlage aufgeführten Unterlagen nachgereicht werden:
- Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.
- Wir haben keine Bedenken gegen die Planung, sofern die beiliegend aufgeführten Gesichtspunkte in der Abwägung berücksichtigt werden:
- Wir haben aufgrund von rechtlichen oder tatsächlichen Vorgaben Bedenken gegen die Planung, welche in der Regel nicht ausgeräumt werden können.

Art der Vorgabe

Rechtsgrundlage

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu der Planung:

Bereich Vermessung

- Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.

gez.

Sachbearbeiter: Klaus Landhäußer

Telefon: 07433 92-1873



Zollernalbkreis
Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis · 72334 Balingen

Dienstgebäude

Hirschbergstraße 29, 72336 Balingen

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG										
Stadtentwicklung GmbH <i>hp</i>										
Stuttgart										
Eingang										
02. Aug. 2018										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	

Abfallwirtschaftsamt
Abfallüberwachung

Bearbeiter Frau Fischer
Zimmer 136
Telefon 07433/92-1384
Fax 07433/92-1666
E-Mail abfall@zollernalbkreis.de
Unser Zeichen 323 - Fi - 720.70
 (Bitte bei Antwort angeben)
Datum 31.07.2018

Vorbereitende Untersuchungen Gewerbegebiet Nord, Balingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Abfallwirtschaftsamt sind wir für die Überwachung/Entsorgung von Abfällen, wie z.B: kontaminierte Böden zuständig.

Im Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet Nord“ gibt es nach unseren Informationen Altlastenflächen. Die Sanierung und Entsorgung hat unter gutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit uns und dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz zu erfolgen.

Bei der Entsorgung von Bodenaushub sind die abfallrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der ordnungsgemäßen Deklaration und anschließenden Verwertung/Beseitigung zu beachten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fischer

Postanschrift
Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Telefon 07433 / 92-01
Telefax 07433 / 92-1666
E-Mail post@zollernalbkreis.de

Öffnungszeiten
Mo-Do 08.00 - 12.00 Uhr
Do 15.00 - 17.30 Uhr
Fr 08.00 - 12.30 Uhr

und rund um die Uhr auf
www.zollernalbkreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Zollernalb
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79
BIC SOLADES1BAL

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09
BIC GENODES1VHZ

Seite
1 von 1



Zollernalbkreis
Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis · 72334 Balingen

die STEG

Postfach 10 43 41 die STEG
70038 Stuttgart Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang

08. Aug. 2018										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	

Dienstgebäude

Charlottenstraße 7, 72336 Balingen

Verkehrsamt

Nahverkehr / Schülerbeförderung

Bearbeiter Frau Schellhammer
Zimmer 105
Telefon 07433/92-1433
Fax 07433/92-1507
E-Mail oepnv@zollernalbkreis.de
Unser Zeichen 152 - Sh - 115.10
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum 03.08.2018

Stellungnahme „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Balingen
Ihr Schreiben vom 16.7.2018, Az.: 85432 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

zuständige Behörde für den öffentlichen Personennahverkehr im Stadtgebiet Balingen ist die Stadtverwaltung Balingen.

Eine Stellungnahme müsste daher bei der zuständigen Stelle der Stadt Balingen eingeholt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Schellhammer

Postanschrift
Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Telefon 07433 / 92-01
Telefax 07433 / 92-1666
E-Mail post@zollernalbkreis.de

Öffnungszeiten
Mo-Do 08.00 - 12.00 Uhr
Do 15.00 - 17.30 Uhr
Fr 08.00 - 12.30 Uhr

und rund um die Uhr auf
www.zollernalbkreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Zollernalb
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79
BIC SOLADES1BAL

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09
BIC GENODES1VHZ

Seite
1 von 1



die STEG										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
13. Aug. 2018										
Gf.	SPE	PL	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

die Steg
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 44
70182 Stuttgart

3 und 6 bis Mathystraße

Hans-Jürgen Harreus
Telefon 0721-938-5802
Fax 069-26091-3386
hans-juergen.harreus@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-SW-L(A) Ha
TÖB-KAR-18-34705

06.08.2018

Ihr Zeichen: 85432 Kj/VI

Ihr Schreiben vom: 16.07.2018

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich „Gewerbegebiet Nord“ / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Vorbereitende Untersuchungen bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

Gerhard Hebrock

i.A.

Hans-Jürgen Harreus

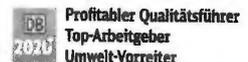
Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:



Vohl, Silke (die STEG)

Von: Kreußer, Sandra (RPT) <Sandra.Kreusser@rpt.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 8. August 2018 13:51
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Beteiligung des RP Tübingen als TÖB

Sehr geehrte Frau Vohl,

wir haben die Beteiligung zur VU „Gewerbegebiet Nord“ in Balingen von Ihnen erhalten. (Sie erhalten unsere Stellungnahme noch.)

Ich habe die Bitte –für zukünftige Verfahren- das RP Tübingen nur einmal anzuschreiben und zwar Referat 21 als die Koordinierungsstelle. Wir beteiligen die betroffenen Fachreferate im Haus von hier aus und Sie erhalten dann eine gebündelte Stellungnahme des RP Tübingen mit allen fachlichen Belangen.

Es erleichtert uns und Ihnen dann ein wenig die Arbeit. Ich habe Ihr Schreiben nun bereits 4x mal von verschiedenen Referaten erhalten ☺

Sie können Referat 21 auch (zusätzlich bitte zur Papierfertigung) digital anschreiben.
bauleitplanung@rpt.bwl.de ist unser zentrales Eingangspostfach, auf das alle zuständigen Sachbearbeiter Zugriff haben.

Herzlichen Dank und viele Grüße aus Tübingen

Sandra Kreußer

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
REFERAT 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Konrad-Adenauer-Str. 20
72072 Tübingen
Telefon: +49 (0) 7071 757-3253
E-Mail: sandra.kreusser@rpt.bwl.de
Internet: <http://www.rp-tuebingen.de>

+++ Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist +++



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

die STEG
Frau Silke Vohl
Postfach 104341
70038 Stuttgart

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 316203

Datum
09.08.2018

Seite 1/2

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich "Gewerbegebiet Nord" / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Frau Vohl,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite
<https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Unitymedia BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de



Datum

Seite 2/2

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Insofern weist die Unitymedia BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia



unitymedia

Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikations-kabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia:
www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/
 oder Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage)
 die Bestandspläne abzufordern.
- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.



unitymedia

- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wieder herzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.
- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflocke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

Besonderheiten Unitymedia

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen (Spülbohrungen)** in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.



Meldung von Kabelschäden und anderen Vorkommnissen:

Unitymedia: Tel.: 0800 / 8888-719

Kontaktdaten

	Unitymedia BW	Unitymedia
Anschrift (nicht Planauskunft)	Unitymedia BW GmbH Planauskunft Hedelfinger Str. 60 70327 Stuttgart	Unitymedia NRW GmbH Planauskunft Michael-Schumacher-Str. 1 50170 Kerpen
	E-mail: Planauskunft@kabelbw.com	E-mail: Planauskunft@unitymedia.de Fax: 02273 / 5947 - 0782
Planauskunft	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde/n/service/planauskunft/login-planauskunft-bw/	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde/n/service/planauskunft/login_planauskunft/



Symbolverzeichnis - Trassen

	Kabelschacht mit Nummer		Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Abzweigkasten mit Nummer		
	Batterieschacht mit Nr.		Schutzrohr (DN 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)		Anzahl Rohre DN 100(Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule		
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt		Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	Muffentrog		
	Rohrtrassenende		Hauseinführung
	Rohrtrassenunterbrechung		
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube		
	Säule		
	Verbindungsstelle		
	Fitting / Rohrverbinder		
	Rohrtrasse		
	Erdkabeltrasse		
	Oberirdische Kabeltrasse		

Länge von A bis B.
Beachte Schnittzeichnung (HDD-84,5-4XDN125) SBW-1311B-001

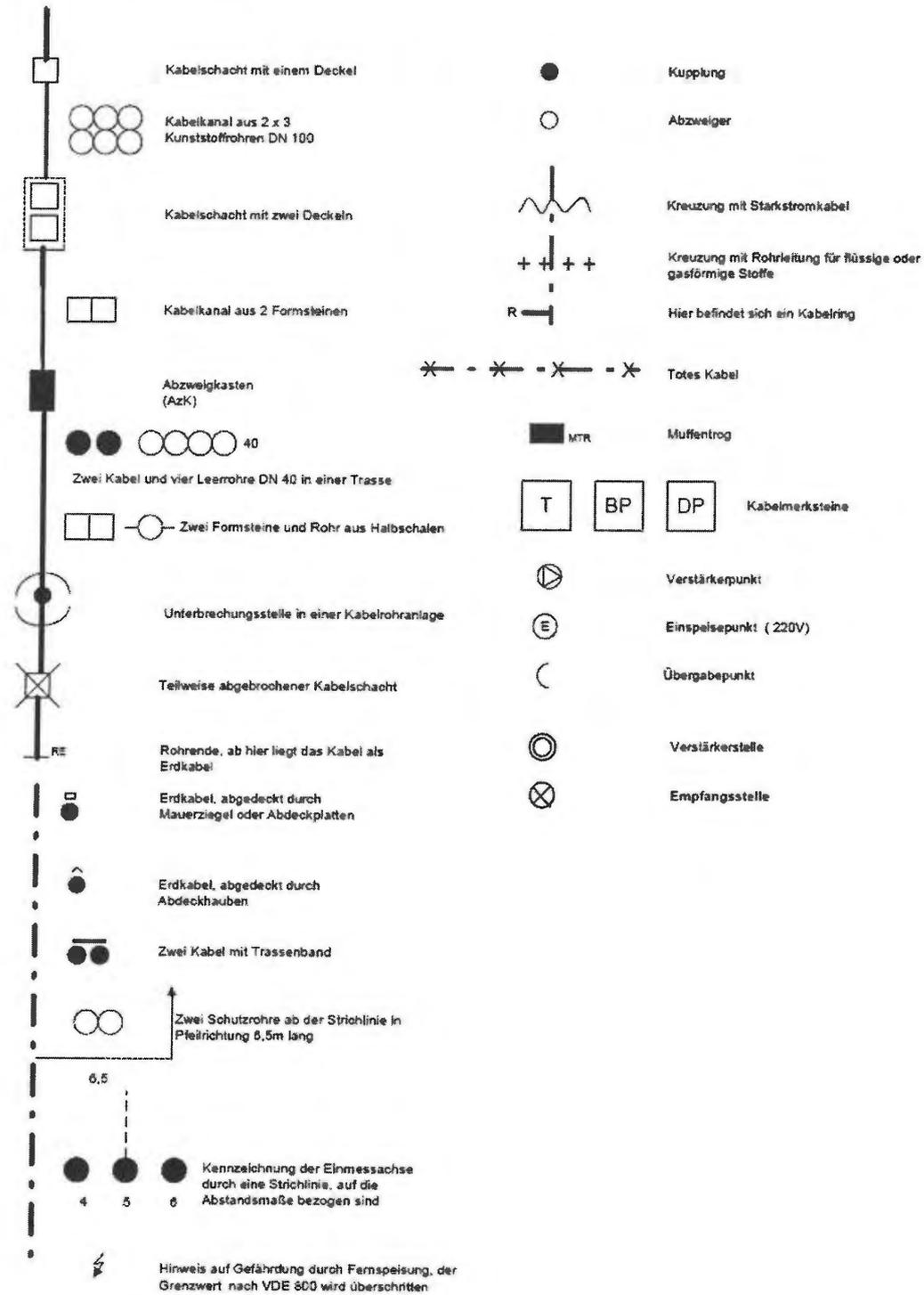
HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung
SBW-1311B-001 entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil

256 **Meßpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern**

HDD-Bohrung (Spülbohrung) Ggf. Bohrprotokoll anfordern



Symbolverzeichnis - Telekom Legenden





unitymedia

Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale

Ackk	Ackerkante
Betk	Betonkante
Bw	Bahnwärterhaus
Gy	Gully
OT	Ortstafel
Tkst	Tankstelle
VP	Vermessungspunkt
Wgw	Wegweiser
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante
Bdst	Bordstein
Bmr	Baumreihe
Fbk	Fahrbahnkante
Hy	Hydrant
Rwg	Radweg
TP	Trigonometrischer Punkt
Wgrd	Wegrand
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante



1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Unitymedia BW und Unitymedia

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als

1. kostenfreies Internet Angebot (Online-Planauskunft) und
2. kostenpflichtiges Faxabruf Angebot (Mehrwertdiensteangebot)

betrieben.

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreiber Einrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen.

Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht begründet bzw. behauptet und geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sachen, Leib und Leben sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende¹ sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber, strengstens untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein d.h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit gegenüber den Bestandsinformationen.

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft und das Mehrwertdiensteangebot

2.1 Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.
- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

2.2 Mehrwertdiensteangebot

Zugang zur Betreiber -Planauskunft wird darüber hinaus durch einen kostenpflichtigen Faxabrufservice als Mehrwertdienst gewährt. Pro Faxabruf gewährt der Betreiber jeweils eine Planauskunft.

¹ Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden. Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.



2.3 Erreichbarkeit der Planauskunft

Unitymedia BW

Fax.: 0900 / 1111 140 (10 Euro/Anfrage)
E-mail: (nicht für Plananfragen): Planauskunft@kabelbw.com
Anschrift (nicht für Plananfragen): Unitymedia BW GmbH, Planauskunft,
Hedelfinger Str. 60, 70327 Stuttgart

Unitymedia

Fax.: 0900 / 1111 140 (10 Euro/Anfrage)
E-mail: (nicht für Plananfragen): Planauskunft@unitymedia.de
Anschrift (nicht für Plananfragen): Unitymedia NRW GmbH, Planauskunft,
Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen

3 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastrukturen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.
Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

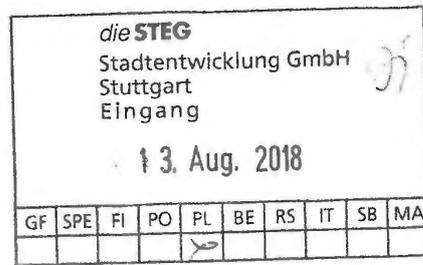
Sitz der Unternehmen:

Unitymedia BW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia NRW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia Services GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln



Stadtverwaltung, Postfach 10 10 61, 72310 Balingen



die STEG
Postfach 104341
70038 Stuttgart

**AMT FÜR
STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE**

Abt. Stadt- und Umweltplanung

Hr. Ruggaber

Neue Straße 31
Tel.: 07433/170-337
Fax: 07433/170-159
jens.ruggaber@balingen.de

09.08.2018

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich „Gewerbegebiet Nord“ / Beteiligung der Behörden
Ihr Schreiben v. 16.07.2018, Ihr Zeichen 85432 Kj/VI**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben haben sie den Fachbereich Grün- und Umweltplanung beim Amt für Stadtplanung und Bauservice der Stadt Balingen um kurze Stellungnahme gebeten.

Grundsätzlich werden die darin genannten Sanierungs- und Entwicklungsziele zur Strukturierung im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Stadtentwicklung aus unserer Sicht begrüßt. Hinzuweisen ist allerdings bzgl. dem „Entwicklungsschwerpunkt Bauhof“ darauf, dass bereits für das Bewerbungskonzept zur Gartenschau 2023 zur Umgestaltung des gesamten Areals als wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel „Innenstadtnahes, familienorientiertes Wohnen und Arbeiten“ geplant, und vom Gemeinderat entsprechend beschlossen wurde. Dies spiegelt sich u.a. auch in der entspr. Vorstudie des Büro Planstatt Senner zur Rahmenplanung Gartenschau, Variante 2 vom 13.12.2016 „Gewerbe und Wohnen an der Eyach“ wieder. Als Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung und maßgebliche Aufwertung des alleinig größerflächigen, innenstadtnahen Gebiets, ist eine fundierte Untersuchung und weitere Prüfung einer alternativen Auslagerung des städtischen Bauhofs an einen anderen Standort - der zudem einen effektiveren, langfristig gesicherten Betrieb ermöglicht – unerlässlich, und dringend zu empfehlen.

Grundsätzlich ist aus grünordnerischer Sicht der weitmögliche Erhalt von vitalen Baumbeständen v.a. an der Hindenburgstraße zu beachten. Besondere Bedeutung kommt zudem der umfassenden Eingrünung und Straßenraumgestaltung des Gebiets sowie der inneren Gliederung insbes. zwischen jetzigem Bauhofareal und entlang der südlich angrenzenden Wohnblockzeile mittels durchgängiger, raumwirksamer Baum- und Gehölzpflanzungen zu, die in die weiteren Planung aufzunehmen sind.

Telefon (Zentrale) 0 74 33/1 70 -0
Telefax (Zentrale) 0 74 33/1 70 -222

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 8.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 14.30 – 17.30 Uhr

Sparkasse Zollernalb
IBAN DE96 6535 1260 0024 0001 96
BIC (SWIFT-Code): SOLADES1BAL

Volksbank Hohenzollern-Balingen
IBAN DE39 6416 3225 1013 3900 08
BIC (SWIFT-Code): GENODES1VHZ

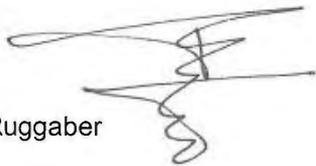
E-Mail: stadt@balingen.de
Internet: www.balingen.de

Blatt 2 zum Schreiben vom 09.08.2018

Neben diesen grünplanerischen Anforderungen sind ggf. zusätzliche naturschutz- und wasserrechtliche sowie weitere Umweltbelange bei den betreffenden Fachbehörden abzurufen.

Um Beteiligung der Grün- und Umweltplanung und den entspr. Belangen im Zuge der weiteren Planungen im Gebiet und im Rahmen der Gartenschau 2023 wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the top.

Ruggaber



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

die STEG
Stadtplanungsamt -Stadtsanierung
z.Hd. Herrn Kujacinski
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Tübingen 09.08.2018
Name Wolfgang Thiem
Durchwahl 07071 757-2473
Aktenzeichen 82.1 FB II
(Bitte bei Antwort angeben)

Per Email

**Zollernalbkreis, Balingen - Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Nord“, Beteili-
gung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem.
§139 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 16.07.2018, ihr Zeichen: 85432 Kj/VI

Anlage:
Auszug aus der KD-Liste Archäologie

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

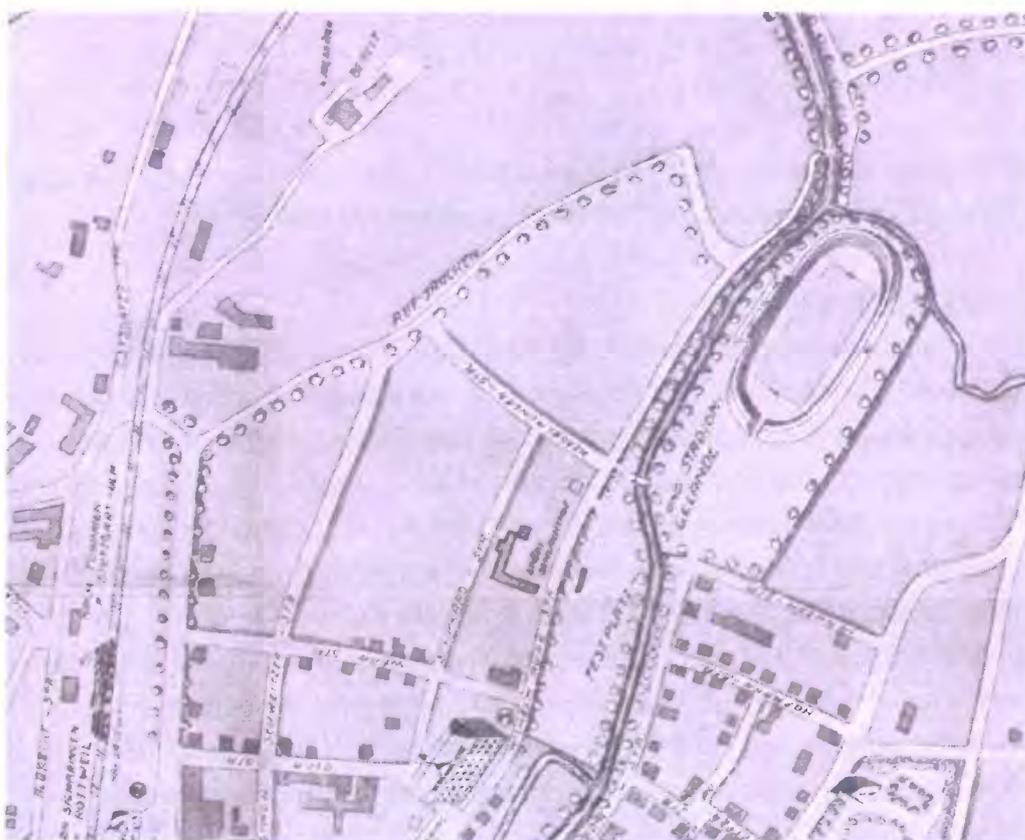
vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o.g. Sanierungsgebietes in Ravensburg.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Untersuchungsgebiet ist nördlich der alten Stadt Balingen gelegen und grenzt unmittelbar an das westliche Ufer der Eyach an, nördlich des Areals findet sich die die denkmalgeschützte Stadtmühle. Innerhalb des Sanierungsgebietes befand sich die 1423 erstmals erwähnte und 1926/27 abgebrochene Kesselmühle. Wie ein Stadtplan von 1936 verdeutlicht, hatte man bald danach dort den städtischen Schlachthof erbaut, der damit das im Kern älteste Anwesen des Sanierungsgebietes darstellt. Der Plan zeigt zudem, dass man bis 1936 auch schon die Kanäle (Mühlbach, Stadtbach) verlegt bzw. verdolt und ein strukturierendes Wegenetz angelegt hatte. Die aktuelle bauliche Überlieferung ist also dementsprechend recht jung; sie besteht im Süden aus einige Industriebauten, nördlich anschließend aus dem Schlachthof und dem Bauhof sowie flankierend auch aus einigen Wohnblocks und Einzelanwesen.



Urkatasterplan von 1837 (SW 2413)



Stadtplan 1936 (Aus: M. Steinhart: Balingen 1918-1948, Anlage, Balingen 1991)



Urkatasterplan mit Überlagerung der aktuellen Karte

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine uns bekannten **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenmalpflege**. Nur ein **Gebäude** kann als ortsbildprägend und damit als **erhaltenswert** betrachtet werden, das Wohnhaus des um 1930 errichteten Schlachthofes Hindenburgstraße 47, das ein Relikt des ältesten Kernes des Quartieres darstellt. Es genügt zwar nicht mehr den hohen Anforderungen, die man an ein Kulturdenkmal stellt, doch sollte es als Ortsbild prägende Architektur im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieses als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objektes ist zudem wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes des Quartieres. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

- 4 -



Hindenburgstraße 47

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach mit Aufschieblingen, Treppenhaus über dem Eingang an der Traufseite überhöht, zwischen 1926/27 und 1936 neu anstelle der abgebrochenen Kesselmühle errichtet.

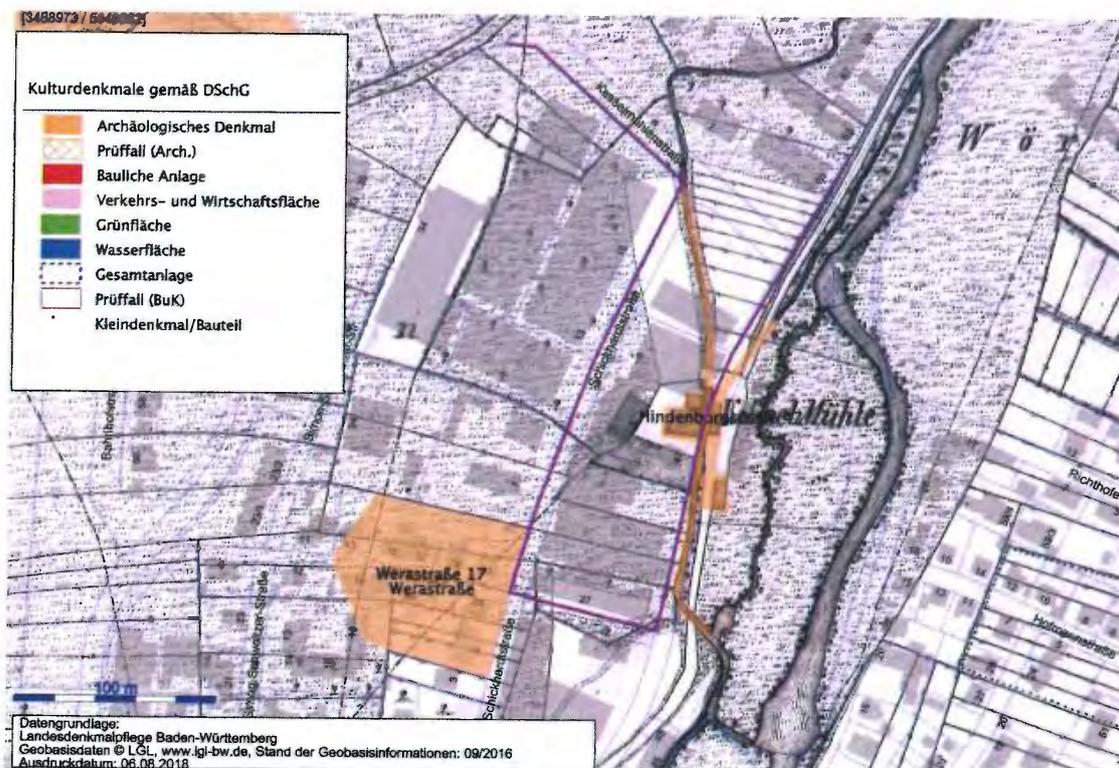
Die Darstellung der denkmalfachlichen Belange mittels eines denkmalpflegerischen Wertepanes ist für dieses Untersuchungsgebiet aufgrund der hier eher singulären Überlieferung nicht erforderlich.

2. Archäologische Denkmalpflege

Bei der ehemaligen Kesselmühle mit dazugehörigem Mühlkanal handelt es sich um ein Kulturdenkmal der archäologischen Denkmalpflege (Vgl. Anlage Auszug aus der ADAB mit Begründungstext). Bisher konnte nur ein Teil des Mühlkanals kartiert werden, gegebenenfalls wäre die Kartierung bei entsprechender Planung noch zu ergänzen, mit Hilfe der Urkarte.

Ein Teil der archäologischen Substanz der Kesselmühle dürfte bereits bei Baumaßnahmen bzw. dem Straßenbau zerstört worden sein. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den bisher überwiegend unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen die archäologischen Relikte weitgehend erhalten geblieben sind. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG, an deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Für Baumaßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Keller, Fundamente, Bodenplatten, Leitungsräben etc.) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich ggf. der Bauherr als Verursacher archäologischer Maßnahmen im Rahmen der Zumutbarkeit an deren Kosten zu beteiligen hat.



- 6 -

Hinsichtlich der auf Seite zwei des Anschreibens formulierten Sanierungsziele wird darauf hingewiesen, dass die Landesgartenschau auch vom Landesamt für Denkmalpflege denkmalfachlich begleitet wird. Ansprechpartnerin dafür ist Frau Beata Hertlein, Referatsleiterin „Denkmalfachliche Vermittlung“ (Tel: 07071/ 757-2459, beata.hertlein@rps.bwl.de).

Zudem bitten wir um Beteiligung bei den Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Eyach, da sich dort auf dem alten Damm eine erhaltenswerte Baumreihe bzw. Allee befindet (außerhalb des aktuellen USG).

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dipl.-Geogr. Wolfgang Thiem
(Planungsberatung Denkmalpflege)



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Begründung der Denkmaleigenschaft

Regierungsbezirk: **Tübingen** Stand: 01.08.2018
 Land-/Stadtkreis: **Zollernalbkreis** Bearb.: **Grunert**
 Gemeinde: **Balingen**
 Gemarkung: **Balingen**
 Ortsteil/Wohnplatz: **Balingen**
 Straße/Hausnr.: **Hindenburgstraße 47, 49**
 Gewinn:
 Walldistrikt:
 Flurstück: **0-3378, 0-3382, 0-3420, 0-3426/1, 0-3433-3434, u. w. (2009)**
 Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.
 Karten: TK 25: **7719**
 FK: **SW 2413**
 DGK:

35

Objekt: Abgegangene Kesselmühle mit Mühlkanal	Status: § 2
---	-----------------------

Urkundlich wurde die Kesselmühle erstmals 1423 erwähnt. Ab 1549 befand sie sich nachweislich im Besitz der Stadt Balingen und ging 1729 in Privatbesitz über. Auf der Urkarte SW XXIV 13 von 1837 sind die Mühle mit Nebengebäuden sowie der Mühlkanal verzeichnet. Nach dem Abbruch der Mühle 1926/27 wurde der Bereich mit einem Schlachthof überbaut. Das ehemalige Mühlengebäude lag im Bereich der heutigen Freifläche. Im Boden können sich die Fundamente des Mühlengebäudes und des Mühlkanals erhalten haben. Aus heimatgeschichtlichen Gründen besteht an der wissenschaftlichen Dokumentation solcher Funde und Befunde ein öffentliches Interesse.

Vohl, Silke (die STEG)

Von: BAULEITPLANUNG TRANSNETBW <bauleitplanung@transnetbw.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. August 2018 15:26
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: 20180809 Stellungnahme Abgrenzungsplan _Gewerbegebiet Nord_ Stadt Balingen

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen

Bereich "Gewerbegebiet Nord"

Hier – Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Abgrenzungsplan „Gewerbegebiet Nord“ in Balingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. A. Thomas Kretschmer
Genehmigungen / Bauleitplanung
Genehmigungen & Dialog Netzbau

TransnetBW GmbH Vordernbergstr. 6 / Heilbronner Str. 35 70191 Stuttgart	T +49 711 21858-3453 F +49 711 21858-4451 M +49 151 23455323 bauleitplanung@transnetbw.de www.transnetbw.de
---	--

TransnetBW GmbH
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart
Registergericht Stuttgart - HRB Nr. 740510
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführer: Dr. Werner Götz (Vorsitzender), Rainer Joswig, Dr. Rainer Pflaum

 Wirklich drucken? Sparen Sie pro Seite 250 ml Wasser, 5 g CO₂, 15 g Holz und 50 Wh Energie.

Stadtverwaltung, Postfach 10 10 61, 72310 Balingen



die STEG
Postfach 104341
70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
Ha									
4. Aug. 2018									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
	X								

STADTKÄMMEREI
- Abgabewesen -

Neue Straße 33

Sachbearbeiterin:
Frau Beck

Az.:
Dst. 20 /kB

☎
07433/170-273

Fax:
07433/170-126

E-Mail:
karin.beck@balingen.de

Datum:
10.08.2018

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen Bereich „Gewerbegebiet Nord“/ Beteiligung der Behörden
Stellungnahme der beitragsveranlagenden Stelle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach einer vorläufigen Überprüfung ist die Hindenburgstraße von der Kesselmühlensstraße bis zum Ausbauende bisher nicht überplant. Ein plangemäßer Ausbau wäre ggf. erschließungsbeitragspflichtig (sofern kein umfassendes Sanierungsverfahren durchgeführt wird).

Eine weitergehende Stellungnahme ist derzeit nicht möglich.

Freundliche Grüße

Beck



Vohl, Silke (die STEG)

Von: info@naturschutzbuero-zollernalb.de <naturschutzbuero@onlinehome.de>
Gesendet: Montag, 13. August 2018 17:49
An: Vohl, Silke (die STEG)
Cc: LNV allg.; NABU-LV BW; bund.neckar-alb@bund.net; Linsmeier Andreas; Umweltamt@Zollernalbkreis.de; 'LRA BL Bauamt'
Betreff: Vorbereitende Untersuchungen Balingen Bereich "Gewerbegebiet Nord" / Beteiligung der Behörden
Anlagen: 2018-08-13_Balingen_Gewerbegebiet-Nord_Vorber-Untersuchungen.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Naturschutzverbände im Zollernalbkreis zum im Betreff genannten Verfahren mit der Bitte um Kenntnisaufnahme und ggf. weitere Veranlassung.

Mit freundlichem Gruß
i.A. Herbert Fuchs

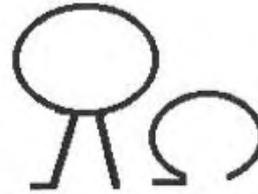
Naturschutzbüro Zollernalb e.V.
Geislinger Straße 58
72336 Balingen
Fon 07433-273990, Fax 07433-273989
info@naturschutzbuero-zollernalb.de
<http://www.naturschutzbuero-zollernalb.de>
<https://www.facebook.com/Naturschutzb%C3%BCro-Zollernalb-878098425634704>

Öffnungszeiten des Naturschutzbüros:

Dienstag 9 bis 11 Uhr, Mittwoch 18 bis 19 Uhr, Donnerstag 9 bis 11 Uhr
Recycling-Annahme für ausgediente Handys, Alt-CDs und Flaschenkorken
Sammelstelle "Briefmarken für Bethel und Mariaberg"

Interesse am wöchentlichen Newsletter? Nutzen Sie hierzu bitte den Link auf unserer o.a. Website.

**Naturschutzbüro Zollernalb e.V.
Gemeinsame Geschäftsstelle der Natur- und
Umweltschutzverbände im Zollernalbkreis**



**Arbeitskreis Zollernalb des
Landesnaturschutzverbandes**

Absender dieses Schreibens:
Geschäftsführung
13. August 2018

Naturschutzbüro Zollernalb e.V., 72336 Balingen

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Per E-Mail: silke.vohl@steg.de

Ihr Schreiben vom/ Zeichen:
16.07.2018
85432/Kj/VI

**Gemeinsame Stellungnahme gem. §63 BNatSchG der nach §3 UmwRG
anerkannten Verbände NABU, BUND, Schwäbischer Albverein und TV "Die
Naturfreunde" in Absprache mit dem LNV**

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen
Bereich "Gewerbegebiet Nord" / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Information und Unterlagen über die o.g. vorbereitenden Untersuchungen.

Planerische Überlegungen unsererseits sind nicht betroffen. Bei den weiteren Planungsschritten bitten wir auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange ausreichend Rücksicht zu nehmen und die entsprechenden Vorgaben sorgfältig abzuarbeiten.

Vorhandenes Grün, darunter auch ältere und z.T. stattliche Bäume, sollten bei erforderlichen Eingriffen weitgehend geschont werden

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Herbert Fuchs

Rückfragen bitte direkt an:
Siegfried Ostertag, Humboldtstraße 11, 72336
Balingen, Tel. 07433-22269

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Freiburg i. Br., 14.08.18
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 18-07245

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorbereitende Untersuchungen "Gewerbegebiet Nord", Stadt Balingen, Zollernalb-
kreis (TK 25: 7719 Balingen)**

frühzeitige Beteiligung nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB

Ihr Schreiben Az. 85432 Kj/VI vom 16.07.2018

Anhörungsfrist 17.08.2018

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation, welche von Auenlehm sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überdeckt werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

LGRB

Az. 2511 // 18-07245 vom 14.08.18

Seite 3

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Valentina Marker



TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.



6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Per E-Mail: silke.vohl@steg.de

CC: info@steg.de

Tübingen 16.08.2018
Name Sandra Kreußner
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2- 1302.1
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)
Schreiben/E-Mail vom 16.07.2018

A. Allgemeine Angaben

Stadt Balingen

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Sonstiges: Vorbereitende Untersuchung Bereich „Gewerbegebiet Nord“**

B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Die Stadt Balingen hat die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs im Bereich „Gewerbegebiet Nord“ beauftragt.

Die höhere Raumordnungsbehörde weist vorsorglich auf die Beachtung des Regionalplanes Neckar-Alb hin.

Ansonsten werden zur Planung keine weiteren Anmerkungen vorgetragen.

2. Belange des Hochwasserschutzes

Wir weisen darauf hin, dass der Bereich „Gewerbegebiet Nord“ in Balingen teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/d6Bde>).

Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG).

Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann. Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.

3. Belange des Straßenwesens

Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Revitalisierung Gewerbegebiet Nord“ in Balingen.

- 4 -

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die straßenrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Fahrwege, Lagerflächen, Parkplätze, usw.), sowie Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße nicht errichtet werden. Unmittelbare Zufahrten sind nicht zulässig.

Dem Neuanschluss der Erschließungsstraße mittels Kreisverkehr im Zuge der Landesstraße L 415 (nicht L 365) wurde bereits im Vorfeld grundsätzlich zugestimmt. Dies stellt lediglich eine straßenrechtliche Zustimmung zum Anschluss an die Landesstraße dar. Sowohl die baurechtliche Genehmigung als auch die straßenbauliche Genehmigung sind davon unabhängig.

Der geplante Kreisverkehr ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der geplante Kreisverkehr vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden muss. Die Stadt hat hierfür ein in der Straßenplanung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erstellung der RE- Unterlagen zu beauftragen und diesen Entwurf von einem zertifizierten Auditor nach ESAS 2002 auditieren (Ausführungsentwurfsaudit) zu lassen.

Die Stadt muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erneuerung der neu hinzukommenden befestigten Flächen des Kreisverkehrsplatzes einschließlich aller zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen auf der L 415 durch Zahlung eines einmaligen Betrages an das Land ablösen.

Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 415, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Gebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

4. Belange des Immissionsschutzes

Keine Einwendungen.

gez.
Kreuzer

Nr. 21-15/2511.2-1302.1

Dem
Landratsamt Zollernalbkreis
Per E-Mail: post@zollernalbkreis.de
CC: bauamt@zollernalbkreis.de

und

Dem
Regionalverband Neckar-Alb
Per E-Mail: info@rvna.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 16.08.2018
Regierungspräsidium

gez.
Kreuzer

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Theurer Frieder <frieder.theurer@balingen.de>
Gesendet: Freitag, 17. August 2018 09:47
An: Vohl, Silke (die STEG)
Cc: Wagner Michael; Stiehle Annette
Betreff: Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Balingen, Rückmeldung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf den Entwicklungsschwerpunkt Bauhof haben wir bereits auf die weitverbreiteten und vielfältigen Missstände im bestehenden Bauhof hingewiesen. Ansonsten wird auf die Stellungnahme des Stadtplanungsamts verwiesen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Frieder Theurer

Balingen
MEHR ERLEBEN!

Stadt Balingen
Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft
Neue Straße 31
72336 Balingen
Tel.: + 49 (74 33) 170 299
Fax.: + 49 (74 33) 170 159
mailto: frieder.theurer@balingen.de
website: www.balingen.de



Zollernalbkreis
Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis · 72334 Balingen

STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
24. Aug. 2018									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				X					

Dienstgebäude
Charlottenstraße 7, 72336 Balingen

Verkehrsamt

Bearbeiter Frau Dehner
Zimmer 203
Telefon 07433/92-1494
Fax 07433/92-1507
E-Mail verkehrsamt@zollernalbkreis.de
Unser Zeichen 151 -gd - 112.0
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum 21.08.2018

Stellungnahme Balingen "Gewerbegebiet Nord"

Sehr geehrte Damen und Herren,

das „Gewerbegebiet Nord“ liegt auf der Gemarkung der Stadt Balingen, welche selbst Untere Verkehrsbehörde ist. Somit betrifft dies nicht unsere Zuständigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Dehner

Postanschrift
Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Telefon 07433 / 92-01
Telefax 07433 / 92-1666
E-Mail post@zollernalbkreis.de

Öffnungszeiten
Mo-Do 08.00 - 12.00 Uhr
Do 15.00 - 17.30 Uhr
Fr 08.00 - 12.30 Uhr

und rund um die Uhr auf
www.zollernalbkreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Zollernalb
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79
BIC SOLADES1BAL

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09
BIC GENODES1VHZ

Seite
1 von 1



Zollernalbkreis
Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis, 72336 Balingen

Dienstgebäude:
Hirschbergstrasse 29

STEG Stadtentwicklungsgesellschaft
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bauamt

Sachbearbeiter/in: Frau Müllges
Zimmer-Nr. 340
Telefon: 07433/92-1738
Fax: 07433/92-1319
e-Mail: bauamt@zollernalbkreis.de



Unser Zeichen: 20180036 - 301 Pm/Le
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 11.09.2018

Verz.-Nr.: 20180036

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich „Gewerbegebiet Nord“ in 72336 Balingen

Sehr geehrter Herr Munk,

nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Kämmerei- und Liegenschaften (Ansprechpartner: Frau Zenker, Tel.: 92-1441)

Keine Anregungen oder Bedenken.

Brandschutz (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334)

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.

Straßenbaurecht (Ansprechpartner: Herr Lorenz, Tel.: 92-1750):

Die Entscheidung über die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes trifft das Regierungspräsidium in Tübingen.

Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens sind unsere Belange noch nicht betroffen. Im weiteren Verlauf des BPL Verfahrens möchten wir gerne an der Anhörung beteiligt werden.

Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772)

Bodenschutz (vorsorgender)

(Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung)

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde steht der Revitalisierung des „Gewerbegebiet Nord“ zum momentanen Planungsstand nichts entgegen.

Postanschrift
Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Öffnungszeiten
Mo-Do 08.00 - 12.00 Uhr
Do 15.00 - 17.30 Uhr
Fr 08.00 - 12.30 Uhr

Bankverbindungen
Sparkasse Zollernalb
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79
BIC SOLADES1BAL

Telefon 07433 / 92-01
Telefax 07433 / 92-1666
E-Mail post@zollernalbkreis.de

und rund um die Uhr auf
www.zollernalbkreis.de

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09
BIC GENODES1VHZ

Oberirdische Gewässer

(HWGK/ÜSG, GEP, Hangwasser, Gewässerrandstreifen, naturnahe Gewässerentwicklung)

Überschwemmungsgebiet

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Stand 2015, www.hochwasserbw.de, UDO) befindet sich das Untersuchungsgebiet „Revitalisierung Gewerbegebiet Nord“ teilweise im Überschwemmungsgebiet der Eyach.

Die Flurstücke mit der Nr. 3442, 3473, 3440, 3437, 3436, sowie Teile von 3426 und Kesselmühlstraße mit Flst.Nr. 3434 werden ab einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überflutet. Die Überflutungsfläche erweitert sich bei einem HQ Extrem (sog. Risikogebiet).

Daher weisen wir vorsorglich auf die für Überschwemmungsgebiete und für Risikogebiete geltenden Schutzvorschriften der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hin. Insbesondere die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes § 78 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich untersagt.¹

Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um ein bereits ausgewiesenes Baugebiet, ein Gebiet, für das ein Bebauungsplan in Aufstellung ist oder um einen unbeplanten Bereich bzw. den Außenbereich handelt (§ 78 WHG). Gleiches gilt für die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, den Betrieb von Lagerstätten und Abgrabungen oder Aufschüttungen (§ 78a WHG).

Gewässerentwicklungskonzept

Die bestehenden Entwicklungsziele und Maßnahmen gemäß des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK) für die Eyach von 2003 sind entsprechend zu beachten.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Sanierungs- und Entwicklungsziele im Bereich des Untersuchungsgebietes „Gewerbegebiet Nord“. Aus den genannten Zielen ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Vorgaben zur Niederschlagsentwässerung.

Natur- und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342)

Im überplanten Bereich liegen keine Schutzgebiete oder rechtskräftig ausgewiesene Biotope. Allerdings werden innerhalb des Plangebiets einige Bäume, die möglicherweise artenschutzfachliche Bedeutung haben, von der Planung berührt.

Daneben haben sich auch in einzelnen Randbereichen oder Innenhöfen von betroffenen Firmengeländen im Planungsgebiet teilweise schützenswerte Strukturen und Grünbereiche entwickelt, die erhaltenswert sein könnten.

Hier sollte im Rahmen einer Struktur- und Biotoperfassung geprüft werden, wo Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen möglich und sinnvoll sind.

Insgesamt gesehen ist es hier aus naturschutzfachlicher Sicht wichtig, auch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Eyach zu beachten.

¹ Auch im Gewässerrandstreifen (nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz BW -WG- im Innenbereich grundsätzlich fünf Meter, im Außenbereich zehn Meter) ist unter anderem die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§ 29 Abs. 3 WG).

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im betroffenen Gebiet auch Untersuchungen zum besonderen Artenschutz erfolgen müssen. Möglicherweise durch Abriss gefährdete ältere Baukörper müssen auf Ihre artenschutzfachliche Bedeutung hin begutachtet werden um unbedenkliche Sanierungsvorschläge zu erarbeiten.

Durch die vorgesehenen Planungen im bebauten innerstädtischen Bereich dürfen weder streng noch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass im betroffenen Bereich von Balingen solche Arten, z.B. Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel (Baumhöhlenbewohner, siedlungstypische Arten) bzw. im Ufernähe oder auf offenen Strukturen auch Reptilien vorkommen können.

Über den Artenschutz und die oben erwähnten naturschutzfachlich wichtigen Aspekte hinaus werden von der unteren Naturschutzbehörde aber keine erheblichen Bedenken gegenüber der Planungsabsicht geäußert.

Da es sich bei den betroffenen Flächen meist um bereits seit langem überbaute Grundstücke handelt, wird vermutet, dass abgesehen vom Artenschutz die meisten Umweltbelange nicht erheblich betroffen sind.

Inwieweit später im Rahmen der möglichen Aufstellung oder Änderung konkretisierender Bebauungspläne die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB bzw. 18 BNatSchG bzw. Landschaftsplanung (§ 11 BNatSchG) abgearbeitet werden muss, kann erst beurteilt werden, wenn die Bebauungspläne vorliegen.

Anregungen:

Der teilweise stark versiegelte Bereich des Gewerbegebiets Nord in Balingen sollte im Rahmen der grünordnerischen Überplanung des Areals stärker entsiegelt werden.

Es wird angeregt, Maßnahmen zur Fassadenbegrünung, zur Dachbegrünung und zur Schaffung neuer Baumstandorte zu prüfen.

Insgesamt ist es aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert, das gesamte Areal stärker zu durchgrünen.

Hinweise:

Daneben wird aus umweltfachlicher Sicht darauf hingewiesen, dass vor allem der ufernahe Bereich und der Norden des Plangebiets im Hochwassergefahrenbereich liegen und dass auch Altlasten bekannt sind.

Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpart.: Frau Vötsch, Tel.: 92-1735):

Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:

Im vorliegenden Verfahren soll eine Neuordnung des Gebietes „Gewerbegebiet Nord“ erfolgen. In der Hauptsache ist eine Erweiterung und Restrukturierung des Bauhofs angedacht.

Entlang der Hindenburgstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauhof, befinden sich mehrere Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser.

Auf dem Flurstück 3442 sind verschiedene Firmen ansässig:

- DB, RAB Kunden-Center-Balingen
- Schwenk Arbeitsbühnen
- Quellmann Brennstoffhandel
- Kevin Seifert, KfZ-Meister

Augenscheinlich dienen die Fläche und die Hallen/Garagen in der Hauptsache als Abstellflächen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich außerdem die Firma Combra Verpackungssysteme, ein Lagerschuppen und Parkflächen der Firma Krug & Priester sowie der Schlachthof, dessen Stilllegung für 2022 geplant ist.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht der geplante Standort des „Kletterparks“ nicht hervor.

Nach unseren Erfahrungen beinhaltet diese Konstellation ein erhebliches Konfliktpotential.

Zur Konfliktvermeidung soll durch ausreichende Abstände zwischen Gebieten von denen Emissionen ausgehen (z.B. Gewerbegebiete) und Wohngebieten sichergestellt werden, dass einerseits das Wohnen nicht durch unzumutbare Immissionen (Geräusche, Luftverunreinigungen) beeinträchtigt wird und andererseits die gewerblichen Nutzungen nicht durch Forderungen nach erhöhten technischen Immissionsschutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen behindert werden.

Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich in wie weit schon derartige Ermittlungen durchgeführt worden sind.

Es wird angeregt, die zu erwartende Immissionssituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch einen Sachverständigen untersuchen zu lassen. Dabei sollte entsprechend den Vorgaben der TA Lärm auch der An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Straßen sowie eventuelle Vorbelastungen durch vorhandene Gewerbenutzungen mit betrachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Müllges

Anlage:
Nebenbestimmungen Brandschutz

ANLAGE

Bauamt, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Einstufung des Objekts

Einstufung des Bebauungsgebiets:

Gewerbegebiet

Nebenbestimmungen

1. Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Die Kreisbrandmeisterstelle ist im weiteren Planungsprozess zu beteiligen. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:
2. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.
3. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.
5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Die Hindenburgstraße muss für Fahrzeuge der Feuerwehr weiterhin befahrbar sein. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.
6. Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind konkret darzustellen (in diesem Zusammenhang sind auch notwendige Ausgleichs-/ Überflutungsflächen darzustellen). Sofern im Zuge des Hochwasserschutzes Maßnahmen durch die Feuerwehr durchgeführt werden müssen, sind diese im Vorfeld mit der Feuerwehr Balingen bzw. der Kreisbrandmeisterstelle abzustimmen.

