



Sanel Dacic

Die attraktive Innenstadt der Großen Kreisstadt Balingen

Die moderne Zukunft der Innenstadt gestaltet die Große Kreisstadt Balingen in Baden-Württemberg seit über 50 Jahren. Heute besitzt die Stadt eine attraktive, lebenswerte Innenstadt mit hoher Wohnqualität und einem breiten Einkaufs- und Kulturangebot sowie einer neuen blau-grünen Infrastruktur. Die Städtebauförderung als Förderprogramm hat bei allen Maßnahmen eine tragende Rolle gespielt. In diesem Beitrag stellt der Autor und Mitarbeiter im Amt für Bau- und Planungsrecht, Sanel Dacic, die Innenstadt der Stadt Balingen und ihre historische Entwicklung der letzten 50 Jahre vor. Im Mittelpunkt stehen ausgewählte Ereignisse und Maßnahmen, die für die erfolgreiche Entwicklung der Innenstadt relevant waren. Zum Schluss erfolgt ein Ausblick in die Zukunft.

Die Große Kreisstadt Balingen

Die seit 1974 Große Kreisstadt Balingen als Mittelzentrum hat mittlerweile über 35.000 Einwohner – Tendenz steigend – und befindet sich im Zollernalbkreis. Am Rande der Schwäbischen Alb, zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Bodensee gelegen, hat die Stadt einen Einzugsbereich von mittlerweile über 200.000 Einwohnern. Heute besteht Balingen mit der Kernstadt aus weiteren zwölf Stadtteilen: Dürrwangen, Endingen, Engstlatt, Erzingen, Frommern, Heselwangen, Ostdorf, Roßwangen, Stockenhausen, Streichen, Weilstetten und Zillhausen. Die Einwohnerzahl in den Stadtteilen liegt zwischen 270 und 4600.

Der besondere städtebauliche Grundriss, der bis heute die Innenstadt kennzeichnet und prägt, ist nach dem Stadtbrand von 1809 entstanden. Als schwerster und größter Brand in der Geschichte Balingens wurde ein großer Teil der Gebäudesubstanz zerstört (vgl. Druck+Verlagshaus Hermann Daniel GmbH & Co. KG 1987, S. 9, Helber 2011, S. 9). Die Zerstörung wurde genutzt, um die Stadt nicht nur wiederaufzubauen, sondern auch neu anzulegen: „Von König Friedrich von Württemberg beauftragt, schuf Landbaumeister Glaser das heute klassizistische Stadtbild mit der großzügigen Friedrichstraße, den karreeartigen Straßenzügen und den typischen Innenhöfen“ (Stadt Balingen/ Druck+Verlagshaus Hermann Daniel/Albconsult 1996, S. 6). Heute prägen besondere Bauten das Stadtbild der Innenstadt: Im Mittelpunkt steht die zentral gelegene Stadtkirche, der Marktbrunnen, das 1811 neu errichtete Rathaus, die Zehntscheuer als Museum und das bilderbuchhafte Zollernschloss mit Reiterhaus und Wasserturm.

Die Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße und die Aufwertung der Innenstadt

Als wichtigste Maßnahme im letzten Jahrhundert kann die Errichtung der Fußgängerzone mit Marktplatz in der Friedrichstraße gewertet werden. Erst mit der Umgestaltung

konnte Balingen auf Dauer ein Zentrum mit hoher Attraktivität und städtebaulicher Qualität etablieren. Im Jahr 1976 hat der Balingener Gemeinderat den Umbau der Friedrichstraße beschlossen. Zu Beginn wurde 1978 eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt, die Probleme benennen und konkrete Maßnahmen vorschlagen sollte. „Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ‚Stadtkern‘ im Jahr 1980 war der Startschuss für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung mit dem Ziel, die Lebensqualität in der Stadt zu verbessern und die Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig aufzuwerten“ (Stadt Balingen 2023). Zu den städtebaulichen Zielsetzungen gehörte die Verkehrsberuhigung als zentraler Punkt und die Schaffung einer attraktiven Fußgängerzone. Die Umleitung des Verkehrs sollte in Zukunft über Ringstraßen erfolgen.

Im Anschluss wurde 1982 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. „Das Gestaltungskonzept der Werkgemeinschaft archiplan aus Stuttgart hat für die Straßen und Plätze die Grundidee des klassizistischen Stadtgrundrisses mit seiner einfachen Symmetrie aus Haupt- und Nebenachsen wieder aufgenommen. Regelmäßig angeordnete Baumquartiere, gegliederte Längsparkierungstreifen und breite Gehwege machen den Straßenraum großzügig und übersichtlich. Der Bereich zwischen Marktplatz und den beiden nächsten Querachsen wurde als Fußgängerzone ausgebildet“ (Stadt Balingen 2023). Das Konzept wurde in der Vergangenheit ausgezeichnet. Der Umbau der Friedrichstraße erfolgte zwischen 1995 und 1998. Ein Teil der Friedrichstraße wurde gepflastert und in eine Fußgängerzone umgewandelt. Der neue Marktplatz mit dem Marktbrunnen und der Stadtkirche sind seitdem das Zentrum der Großen Kreisstadt Balingen.

Auch wenn es Sorgen und Unmut zur geplanten Fußgängerzone gab, haben sich diese nicht bewahrheitet. Mit der Neuaufstellung des Zentrums hat Balingen das Fundament für das heute attraktive und lebendige Stadtzentrum gelegt, auf dem eine große Anzahl an unterschiedlichen Veranstaltungen und Wochenmärkte stattfinden.



Abb. 1: Die Friedrichstraße in den 1980er Jahren als durchgehende Autostraße (Foto: Stadt Balingen)



Abb. 2: Die Friedrichstraße nach dem Umbau: heute attraktive Flanier- und Einkaufsmeile für die Bevölkerung (Foto: Frank Erber)



Abb. 3: Das Zollernschloss mit Reiterhaus und Wasserturm als Balingener Wahrzeichen prägt das Stadtbild an der Eyach (Foto: Paul Bossenmaier)

Mit der Planung und dem Umbau der Fußgängerzone erfolgte parallel die Aufwertung der identitätsstiftenden Bauten und der Stadtquartiere in der Innenstadt. Das Einkaufs-, Arbeits- und Wohnerlebnis im innerstädtischen Gefüge sollte damit langfristig gestärkt werden. Exemplarisch zu nennen ist die im Jahre 1991 erfolgte Sanierung des Zol-

lernschlosses mit Reiterhaus und Wasserturm, der Jugendherberge und der Zehntscheuer. Im Zuge dessen wurden auch die Freiflächen neu angelegt. Das Zollernschloss ist neben der Stadtkirche heute das Balingener Wahrzeichen. Die Waagenstadt Balingen beheimatet im Zollernschloss ihr Waagenmuseum. In der Zehntsteuer wiederum ist das städtische Museum angesiedelt, in dem heute unterschiedliche Ausstellungen stattfinden. Das Rathaus wurde zwischen 2000 und 2003 unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz saniert (vgl. Stadt Balingen Homepage Stadtrundgang 2023).

Durch gezielte Abbruch- und Aufwertungsmaßnahmen sowie Grundstückszukäufe in einzelnen Stadtquartieren, wie im Quartier „Auf dem Graben“ und „Klein Venedig“, wurde in Zusammenarbeit mit Investoren unter Berücksichtigung der gewachsenen, historischen Struktur die Wohn- und Lebensqualität verbessert. Bis Anfang der 1990er Jahre galt „[d]ie Innenstadt [...] als unattraktive Wohnlage. Wer es sich leisten konnte, bevorzugte das Wohnen außerhalb des Stadtkerns“ (Stadt Balingen 2023). Heute ist die Innenstadt durch eine hohe Bautätigkeit geprägt. Hierbei sind viele Wohneinheiten entstanden. Ein hohes Wohnraumangebot kann der Bevölkerung innerstädtisch zur Verfügung gestellt werden.

Derweil hat die Stadt in den Randbereichen der Innenstadt unterschiedliche Sanierungsgebiete ausgewiesen: Die Fußgängerzone wurde bis zum Kirchplatz erweitert, die Bahnhofstraße wurde neu gestaltet. Der Mühltorplatz und der Bahnhofsvorplatz wurden ebenfalls umgestaltet. Die Balingener Jugendlichen haben mit 720 m² ein neues und attraktives Jugendhaus mit großer Terrasse erhalten (vgl. Stadt Balingen Homepage Jugendhaus 2023). Auch ein neues Stadtarchiv mit dunkler Klinkerfassade ziert nun das Areal am Zollernschloss. Insbesondere im Bereich der historischen Innenstadt greift Balingen bei Baumaßnahmen häufig zu Konzeptvergaben, Mehrfachbeauftragungen und Wettbewerben, um die städtebauliche Qualität sicherzustellen. Ab 2024 begleitet der Gestaltungsbeirat die Baukultur vor Ort.

Die Balingener Einzelhandelskonzeption

Die bereits 1989 als wichtige konzeptionelle Maßnahme initiierte Einzelhandelskonzeption hatte ausschlaggebenden Einfluss auf die positive Entwicklung des Einzelhandels. Der Einzelhandel hat durch sein Angebot und seine Qualität an Waren einen großen Einfluss auf die Attraktivität und Funktionsfähigkeit eines Stadtzentrums. Dabei wurden erstmalig Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel formuliert. Die Konzeption wurde bis heute mehrfach aktualisiert und fortgeschrieben, letztmalig 2018 durch das Büro Junker+Kruse aus Dortmund.



Mit der Einzelhandelskonzeption wird eine Kaufkraftverschiebung vom Zentrum in periphere Bereiche in nicht-integrierter Lage ausgeschlossen. So wurden z. B. Versorgungsgebiete definiert. Die Steuerung erfolgt über Sortimentslisten. „Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen [...] liegen“ (Stadt Balingen 2017, S. 133).

Heute hat die Innenstadt ein mannigfaltiges Einzelhandelsangebot. Dadurch ist die Stadt Einkaufsziel vieler Menschen auch außerhalb Balingens. Leerstand ist gar nicht bis kaum vorhanden. Die Vorgaben aus der Einzelhandelskonzeption wurden konsequent eingehalten, was sich als richtig herausgestellt hat. Es „ist [...] zukünftig ratsam, das Balingener Zentrum von innen nach außen zu entwickeln und einzelhandelsrelevante Entwicklungen weiterhin auf die Innenstadt zu konzentrieren“ (Stadt Balingen 2017, S. 110).

ISEK Balingen 2035+: ein Zukunftskonzept für die Stadt

Um gerade in Hinblick auf kommende Herausforderungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die nächsten 20 Jahre und darüber hinaus sicherzustellen, hat Balingen im Jahr 2015 die Vergabe zur Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts beschlossen. Als räumliches Entwicklungskonzept in Kartenform sind darin städtebauliche Zielvorstellungen mit Maßnahmen verankert, die als eine Art „Richtschnur“ für die Arbeit der politischen Vertreter, der Stadtverwaltung und der Bürgerschaft dienen. Unterstützt wurde Balingen vom Planungsbüro Pesch und Partner aus Stuttgart. Mit Blick auf die Gartenschau im Jahr 2023 wurde zunächst das ISEK für die Kernstadt Balingen erstellt.

Acht gesamtstädtische Ziele in Bezug auf die Handlungsfelder Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung & Kultur und Stadtbild wurden ausformuliert und neun räumliche Entwicklungsschwerpunkte festgelegt. 14 wichtige und priorisierte Zukunftsprojekte stehen im Mittelpunkt der Konzeption. Die Zukunftsprojekte spielen durch ihre Bedeutsamkeit für die Entwicklung der Gesamtstadt eine außerordentliche Rolle. Um die Stellung der Innenstadt langfristig zu sichern und auszubauen, wurden hierfür auch explizit Grundsätze und Ziele festgelegt.

Der Erstellung des Konzepts ging eine umfangreiche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern in unterschiedlichen Beteiligungs- und Informationsformaten voraus. Die Beteiligung bestand unter anderem aus einer Haushaltsumfrage, Spaziergängen, Werkstattgesprächen, Jugendbeteiligung per App und Infovideos. Der Gemeinderat hat im November 2020 das ISEK für die Kernstadt als städtebauliches Ent-

wicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als informelles Planungsinstrument beschlossen. Als informelles Planungsinstrument sind die städtischen Ziele, Entwicklungsschwerpunkte und Zukunftsprojekte bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei Förderanträgen kann und soll das ISEK eine wichtige Stütze sein.

Blau-grüne Infrastrukturmaßnahme: die Gartenschau 2023

Als zentrales Projekt zur Weiterentwicklung der Innenstadt sind die Maßnahmen im Rahmen der Gartenschau 2023 entlang der städtischen Flüsse Eyach und Steinach zu nennen. Hierbei wurden Daueranlagen mit einem Investitionsvolumen von ca. 22 Millionen Euro angelegt, wovon etwa 9 Millionen bezuschusst wurden. Die Städtebauförderung war mit 3,5–4,0 Millionen Euro die größte Förderposition. Auch das Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“ kam unter anderem mit 2,0 Millionen Euro zum Tragen. Die Gartenschau 2023 als Großveranstaltung fand vom 5. Mai bis zum 24. September 2023 auf 5 Kilometern Länge mit 6 ha Veranstaltungsfläche und etwa 1000 Veranstaltungen im Herzen Balingens statt.

Von der Bewerbung bis zur Eröffnung der Gartenschau vergingen 14 Jahre. Unter dem Motto „Grüne Schnittstellen“ hat sich Balingen 2009 für die Austragung der Gartenschau beworben und 2010 den Zuschlag für die Durchführung erhalten. Zum Gesamtprozess gehörte auch die regelmäßige Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Im Jahr 2018 wurde ein europaweiter Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren durchgeführt. Im Juli 2020 fand endlich der Spatenstich statt. Gartenschauen können generell als Katalysatoren für die Stadtentwicklung betrachtet werden, weil diese städtebauliche Ziele und bauliche Maßnahmen kompakt auf einen bestimmten Zeitpunkt bündeln. Gleichzeitig konnten weitere private und öffentliche Projekte angestoßen werden, die die Gartenschau ergänzen.

Ein durchgehender Freiraum konnte geschaffen werden, vorhandene Grünanlagen wurden aufgewertet. Auch das Fuß- und Radwegenetz hat jetzt eine durchgehende Wegeverbindung. Die Eyach und Steinach wurden ökologisch aufgewertet und sind nun zugänglich. Des Weiteren wurden notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt. Parks, Plätze, Anlagen und das erlebbare Gewässer mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Jung und Alt sind entstanden. Ein Naherholungsgebiet wurde geschaffen. Erwartet wurden etwa 300.000 Besucher – letztendlich hat die Stadt rund 500.000 Besucherinnen und Besucher begrüßen dürfen. Etwa 500 Ehrenamtliche begleiteten die Veranstaltung und trugen zum großen Erfolg bei. Dass etwa 90 Prozent der Daueranlagen erhalten bleiben, ist für die städtebauliche Weiterentwicklung der innerstädtischen

Qualität und Attraktivität immens wichtig. Die Gartenschau hat unter der Kategorie „Beispielhaftes Bauen im Zollernalbkreis“ von der Architektenkammer Baden-Württemberg eine Auszeichnung erhalten.



Abb. 4: Mit dem Eyachstrand ist der städtische Fluss endlich zugänglich gemacht worden (Foto: Georg Wilkens)



Abb. 5: Der neue Skaterpark von oben (Foto: Paul und Tine Bossenmaier)

Fazit und Ausblick

Kommunen, aber speziell die Innenstädte, befinden sich im Wandel und stehen vor vielen Herausforderungen. Eine gezielte und konsequente Stadtentwicklung und Stadtsanierung haben dazu beigetragen, dass die Balingener Innenstadt heute ein attraktiver und lebenswerter Erlebnis-, Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort ist. Die Entwicklung einer Innenstadt ist nie zu Ende. In Zukunft wird es wichtig sein, die Position zu halten und das Zentrum den aktuellen Anforderungen und Herausforderungen entsprechend weiterzuentwickeln.

Arbeiten, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen in Verbindung mit dem Naherholungsbereich an der Eyach und Steinach sind unter dem Motto „Stadt der kurzen Wege“ weiter zu verknüpfen und auszubauen. Für das Gartenschau Gelände wurde bereits ein Nachnutzungskonzept erstellt. Die Ansiedlung von publikums- und personalin-

tensiven Dienstleistern, Freiberuflern und Ärzten wird angestrebt. Die schöne Fußgängerzone ist als Eventstandort mit breitem Angebot weiterzuentwickeln. Gastronomie- und Kulturangebote sind Frequenzbringer und beleben die Innenstadt. Die Lebensmittelversorgung ist zu verbessern, Ansiedlungen sind projektiert.

In Hinblick auf das Stadtbild sind die historische Bausubstanz und qualitätsvolle Architektur langfristig zu sichern. Die Innenstadt soll als Identitätssort bewahrt und weiterentwickelt werden. Balingen will sich als Kunst- und Kulturstadt weiter profilieren. Die Bürgerschaft und das Ehrenamt gilt es, im Sinne einer „Mitmachstadt“ weiterhin einzubeziehen. Das Ziel ist eine resiliente, vitale, attraktive, lebendige, urbane und grüne Innenstadt für alle.



Sanel Dacic

Mitarbeiter im Amt für Bau- und Planungsrecht, Verantwortlicher für das ISEK Balingen 2035+ und tätig in der Bauleitplanung, Große Kreisstadt Balingen

Quellen:

Druck+Verlagshaus Hermann Daniel GmbH & Co. KG (1987): Balingen. Bilder einer Stadt, Balingen.

Helber, Ingrid (2011): Tradition und Fortschritt. 150 Jahre Handels- und Gewerbeverein Balingen. 1861–2011, Balingen.

Stadt Balingen/Druck+Verlagshaus Hermann Daniel/Albconsult (1996): Balingen zieht Kreise, Balingen.

Stadt Balingen (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen. Fortschreibung, Dortmund.

Stadt Balingen (2023): Ausstellung 50 Jahre Stadterneuerung, Balingen.

Stadt Balingen Homepage Jugendhaus (2023): <https://www.balingen.de/site/Balingen-2020/node/18310253?QUERYSTRING=Jugendhaus>; zuletzt aufgerufen am 13.12.2023.

Stadt Balingen Homepage Stadtrundgang (2023): <https://www.balingen.de/unsere-stadt/Stadtportrait/Stadtrundgang>; zuletzt aufgerufen am 13.12.2023.

Mehr zur Gartenschau 2023: <https://balingen2023.de/>.

Mehr zur Einzelhandelskonzeption: <https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/einzelhandelskonzeption>.

Mehr zum integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035: https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/isek+balingen+2035_.