



Sanel Dacic

Ein städtebauliches Konzept für das Zentrum Buhren

Umgestaltung eines Versorgungszentrums aus den 1960/1970er Jahren

Das Zentrum Buhren in Frommern, dem größten Stadtteil der Großen Kreisstadt Balingen in Baden-Württemberg, ist Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion für die südliche Stadtbevölkerung mit über 12.000 Einwohnern und gleichzeitig kulturelle, soziale und wirtschaftliche Mitte von Frommern. Das Zentrum aus den 1960/1970ern ist allerdings in die Jahre gekommen. Die Stadt Balingen hat es sich zur Aufgabe gesetzt, die wichtige Stadtteilmitte zu attraktivieren, zukunftsfest zu machen und eine hohe Aufenthaltsqualität für alle zu bieten. Hierzu wurde gemeinsam mit der Bevölkerung ein Konzept mit städtebaulichen und gestalterischen Maßnahmen erstellt. In diesem Beitrag stellt Autor Sanel Dacic den Prozess, die Konzeptualisierung und die kommenden Schritte vor.

Frommern mit Dürrwangen im Porträt

Frommern befindet sich als größter Stadtteil der Großen Kreisstadt Balingen (rund 35.400 Einwohner) etwa drei Kilometer südlich von der Balingener Innenstadt entfernt, wurde 1975 in die Große Kreisstadt Balingen eingemeindet, hat eine Flächengröße von etwa 11,7 km² und knapp 4700 Einwohner. Frommern bildet mit dem Stadtteil Dürrwangen einen zusammengewachsenen Siedlungskörper, in dem ca. 6250 Einwohner leben.

Die räumliche Nähe zwischen Frommern und Dürrwangen prägte über viele Jahrhunderte hinweg die gemeinsame Entwicklung und Zusammenarbeit. Trotzdem verfügten beide über jeweils eigene Ortsmitten mit eigenständigen Verwaltungen. „Der alte Siedlungskern von Frommern liegt im Bereich des ehemaligen St. Galler ‚Fronhofs‘ mit der Kirche, dem mehrfach umgebauten Pfarrhaus mit Krüppelwalmdach, dem ehemaligen Rathaus [...] sowie einigen älteren Bauernhäusern“ (Helber 1993, S. 213). Die historische Mitte von Dürrwangen befindet sich an der heutigen Kreuzung Ebinger Straße/Stockenhausener Straße. Die alten Ortskerne haben heute noch Bestand.

Im 19. Jahrhundert wurden die beiden Gemeinden „in zwei geteilt [...], so handelte es sich bei Frommern und Dürrwangen um zwei bis 1937 vollständig unabhängige Gemeinden“ (Foth 1993, S. 100). 1937 wurde Dürrwangen nach Frommern eingemeindet. In Anbetracht der räumlichen Nähe und Größe der beiden Gemeinden wurde in den 1960er Jahren politisch forciert, eine neue Mitte zu schaffen, die Frommern und Dürrwangen räumlich vereint. Des Weiteren war ein wichtiges Ziel, ein Geschäftszentrum mit zentral gelegenen Fachgeschäften zu formen sowie in zentraler Lage einen neuen Schulstandort zu realisieren.¹ Demnach hat

¹ Wie Günther Meinhold (Stadtrat der Stadt Balingen und stellvertretender Ortsvorsteher und Ortschaftsrat in Frommern) am 19.04.2024 per E-Mail mitteilte.

Frommern mit Dürrwangen ab den 1960/1970er Jahren ein „neues“ Zentrum erhalten – das Zentrum Buhren.

Das Zentrum Buhren heute

Das Zentrum Buhren ist heute ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung. Eine große Grünfläche und der Schulverbund Frommern mit ca. 750 Schülerinnen und Schülern mit etwa 70 Lehrkräften befinden sich im Zentrum. Die Stadtteilmitte erstreckt sich von der neu sanierten St. Paulus-Kirche bis zum Schulverbund Frommern (Ost-West-Achse) und von der Richard-Wagner-Straße bis zum frequenzbringenden großflächigen Lebensmittelmarkt, der überwiegend das Einzelhandelsangebot bestimmt (Nord-Süd-Achse). Die Bebauung wird durch die Bauweise aus den 1960/1970ern geprägt. Höhengsprünge zwischen ein- und bis zu neungeschossigen Bauten kennzeichnen Buhren. Im Erdgeschoss befinden sich gewerbliche Nutzungseinheiten. Wohnnutzungen schließen sich in den oberen Geschossen an.

Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote auf insgesamt rund 1800 m² Verkaufsfläche und auf einer Länge von etwa 200 Metern werden heute im Zentrum Buhren angeboten. Mehrere Ärzte, Banken, eine Apotheke, die Post, ein Metzger und ein Imbiss sowie weitere Dienstleister sind angesiedelt. Die Einzelhandelskonzeption (erstmalig aufgestellt 1989; mehrfach fortgeschrieben, zuletzt 2018) definiert für Balingen neben der Innenstadt das „Buhren-Zentrum“ als zentralen Versorgungsbereich mit stadtteilübergreifender Bedeutung. Vorrangiges Ziel ist es, die funktionierenden Versorgungsbereiche zu sichern und weiterzuentwickeln. Eine Besonderheit ist die gute Erreichbarkeit mit dem Pkw. Etwa 238 Stellplätze stehen zur Verfügung.

Trotz vorhandenem Angebot ist das Zentrum mittlerweile in die Jahre gekommen. Es fehlt generell an einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Gestaltung und Aufenthaltsqualität. Es weist mit breit dimensionierten Straßen-, Parkie-



rungs- und Kreuzungsflächen klassische Merkmale einer auf die Autostadt ausgerichteten Mitte auf. Ein notwendiges Parkraummanagement sowie ein zentrales ÖPNV-Angebot fehlen. Die heutigen Bedürfnisse der Fußgänger, Fahrradfahrer und Gewerbetreibenden werden nicht ausreichend berücksichtigt. Der öffentliche Raum ist wenig attraktiv, es mangelt an Barrierefreiheit sowie Abstellflächen für Fahrräder. Gekennzeichnet ist das Areal zudem durch einen hohen Versiegelungsgrad. Die große Grünfläche ist derzeit nicht erlebbar und wird nicht als Fläche mit Aufenthaltsqualität wahrgenommen. Städtebauliche Raumkanten sind nicht überall vorhanden. Auch das Schulzentrum gilt es,

besser zu integrieren. In der Folge machen sich Trading-Down-Erscheinungen kenntlich, und Leerstände sind vorhanden.

ISEK 2035+

Die Stadtteile spielen in ihrer Bedeutung für die Gesamtstadt eine wichtige Rolle. Um das Zentrum Buhren erfolgreich für die kommenden Jahrzehnte aufzustellen und als Versorgungszentrum zu sichern, hat die Stadt Balingen Mitte 2022 die Erstellung eines Konzepts in Auftrag gegeben. Mit der Vergabe von Planungsleistungen an Externe verfolgt die Stadt Balingen seit jeher die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Das Büro „Pesch Partner Architekten Stadtplaner“ aus Stuttgart wurde engagiert, um eine Bestandsaufnahme und -analyse durchzuführen sowie ein Konzept mit städtebaulichen und gestalterischen Maßnahmen aufzustellen. Der Prozess beinhaltet eine umfassende Bürgerbeteiligung. Mit der Umgestaltung soll auch den Vorgaben aus der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen Rechnung getragen werden.

Die Bürgerbeteiligung

Beteiligt wurden die Gewerbetreibenden und die Bevölkerung. In getrennten Veranstaltungen wurden besondere Belange, Wünsche, Ideen und ein Zukunftsbild mit Maßnahmen entwickelt. Die eingebrachten Vorschläge aus den Veranstaltungen sind in den Konzeptentwurf eingegangen. Durch ihre Bedeutung und ihre baulichen Anlagen im Quartier hat die Stadt zusätzlich Gespräche mit den ortsansässigen Banken geführt.

Das Zukunftskonzept

Das Ergebnis sieht eine durchgehende Wegeverbindung von der St. Paulus-Kirche im Westen bis zum Schulverbund Frommern im Südosten vor. Die Jahnstraße soll verschmälert werden, und Stellplätze sind neu anzuordnen, damit lebendige Straßenräume geschaffen werden können. Mit



Abb. 1: Breite Straßen und Parkplatzflächen kennzeichnen das Zentrum Buhren (Foto: Stadtverwaltung Balingen)



Abb. 2: Einige Zugänge sind nicht barrierefrei, und Gewerbetreibende werden teilweise nicht wahrgenommen (Foto: Stadtverwaltung Balingen)



Abb. 3: In intensiven Diskussionen haben die Gewerbetreibenden und die Bürgerinnen und Bürger ihre Vorschläge und Anmerkungen eingebracht (Foto: Stadtverwaltung Balingen).

der Umsetzung des „urbanen Aktivitätsbandes“ sollen Aufenthaltsbereiche entwickelt werden, die das Einkaufserlebnis und die Aufenthaltsqualität stärken. Die direkte Zugänglichkeit zu den Läden und Geschäften soll damit ermöglicht werden und eine Flaniermeile entstehen. Hierzu gehört auch an bestimmten Stellen der Wegfall von Stellplätzen, um Raum für alle Nutzer zu schaffen.

Die Nord-Süd-Achse von der Balingener Straße bzw. Richard-Wagner-Straße bis zum großflächigen Lebensmittelmarkt soll gestärkt werden. Hier soll insbesondere die Mitte zu einem zukünftig flexibel nutzbaren Veranstaltungsplatz umgestaltet werden. Die untergenutzte Grünfläche angrenzend an die Schule soll als Park mit unterschiedlichen Angeboten erlebbar werden. Die Schule ist an das Zentrum anzuknüpfen.

Die Bürgerschaft und die Gewerbetreibenden legen großen Wert auf gut erreichbare Stellplätze. Dies ist im ländlichen Raum weiterhin ein Thema. Gleichzeitig soll auch Raum für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Forciert werden soll deshalb die Verlegung der Bushaltestelle in die Ortsmitte. Damit soll ein ÖPNV-Angebot auch als Identitätsstiftende Maßnahme an zentraler Stelle geschaffen werden. Der Bahnhof als Mobilitätszentrum ist stärker an Buhren anzuknüpfen. Im Quartier soll darüber hinaus eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h, in bestimmten Bereichen bei Bedarf auch auf 20 km/h erfolgen. Auch Querungsmöglichkeiten für Fußgänger werden geschaffen. Weiterhin ist die Umsetzung von barrierefreien Zugängen und Fahrradabstellflächen vorgesehen. Das Fahrradnetz gilt es, auszubauen bzw. an das bestehende Netz anzuknüpfen. Eingeführt werden soll in weiterer detaillierter Abspra-

che mit der Bevölkerung und den Gewerbetreibenden zudem ein Parkraummanagement.

Grundsatzbeschluss und weitere Vorgehensweise

Im November 2023 hat der Balingener Gemeinderat dem Grundsatzbeschluss zur Neugestaltung des „Buhren-Zentrums“ zugestimmt. Die Umsetzung der einzelnen Verfahrensschritte hängt von der Finanzierbarkeit und von Förderprogrammen ab. Für bedeutsame Maßnahmen sind vorab Umsetzungsbeschlüsse vom Gemeinderat erforderlich. Bei sich verändernden Umständen kann im Einzelfall von den Zielsetzungen abgewichen werden.

Die weitere Vorgehensweise sieht im ersten Schritt die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Jahr 2024 vor. Mit der Untersuchung kann perspektivisch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets mit Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Darauf aufbauend soll 2025/2026 ein Realisierungswettbewerb zur Gestaltung der zumeist öffentlichen Flächen ausgeschrieben werden. Je nach Finanzlage und möglichen Förderprogrammen soll mit dem Bau in einzelnen Abschnitten ab 2027 begonnen werden.

In einem gesonderten Verfahren strebt die Stadt Balingen mit dem Schulverbund Frommern die Neugestaltung des Schulhofs an. Dies soll gemeinsam mit den Schülerinnen und Schülern sowie der Lehrerschaft erarbeitet werden. Im Rahmen dessen soll auch diskutiert und geprüft werden, inwieweit die Schule sich besser in Richtung des Zentrums Buhren öffnen kann. Parallel befindet sich die Stadt Balingen für die einzelnen Stadtteile in der Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (kurz: ISEK Balingen 2035+). Insgesamt werden elf Konzepte ausgearbei-



tet, die die Ziele und Maßnahmen für die kommenden 15 bis 20 Jahre festlegen. Das Ergebnis aus dem Prozess für das Zentrum Buhren fließt in das Integrierte Stadtteilkonzept für Frommern mit Dürrwangen ein.

Fazit

Es ist kein Geheimnis, dass Ortsmitten von vielerlei Herausforderungen betroffen sind. Mit der Umgestaltung des Zentrums Buhren soll eine nachhaltige und erfolgreiche Transformation des Areals gelingen, zumal das Zentrum als zentraler Versorgungsbereich für die südlichen Stadtteile von Balingen sehr wichtig ist. Das Konzept gewährleistet die städtebauliche Qualität und bildet die konzeptionelle Grundlage für die weiteren Planungen und Handlungen. Mit der Maßnahme übernimmt die Große Kreisstadt Balingen Verantwortung dafür, langfristig eine Ortsmitte für Frommern und Dürrwangen zu schaffen, die zum Einkaufen, Spazieren und Wohnen einlädt, aber auch resilient gegenüber neuen Herausforderungen ist. Die Zielvorgaben aus der Einzelhandelskonzeption werden berücksichtigt und umgesetzt. Die Bürgerinnen und Bürger fungierten im Pro-

zess als örtliche Experten. Mit dem städtebaulichen Konzept liegt nun eine individuelle und ortsbezogene Lösung für die Weiterentwicklung des Zentrums Buhren vor.



Sanel Dacic

Mitarbeiter im Amt für Bau- und Planungsrecht, Projektleiter des Projekts „Buhren-Zentrum“ und in der Bauleitplanung tätig, Große Kreisstadt Balingen

Quellen:

Foth, Wilhelm (1993): Die Eingemeindung Dürrwagens nach Frommern im Jahr 1937. In: Stadtverwaltung Balingen: 793–1993. 1200 Jahre. Endingen. Frommern. Heselwangen. Weilstetten. Zillhausen, Band 5, Balingen, S. 100–106.

Helber, Ingrid (1993): Alte Gebäude und Dorfansichten. In: Stadtverwaltung Balingen: 793–1993. 1200 Jahre. Endingen. Frommern. Heselwangen. Weilstetten. Zillhausen, Band 5, Balingen, S. 209–219.

Weitere Informationen zu den einzelnen Themen:

Zum Konzept „Buhren-Zentrum“ und ISEK Frommern mit Dürrwangen 2035+: https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/isek+balingen+2035_++stadtteile/isek+frommern_+duerrwangen+und+stockenhausen

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



Abb. 4: Das Zukunftskonzept für die Weiterentwicklung des Zentrums Buhren (Foto: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Stuttgart)