



## Balingen

Dokumentation zur  
städtebaulichen  
Erneuerungsmaßnahme  
„Ortskern Zillhausen“

2008 bis 2019



## Inhalt

### Einleitung

Vorwort  
Sanierungsziele  
Sanierungsgebiet - Abgrenzung

### Maßnahmen

Grunderwerbe  
Baugebiet Wieswannenstraße  
Gestaltung der Ortsmitte  
Südlicher Ortseingang  
Hochholzstraße 46, 48  
Hochholzstraße 18, 20, 24, 26, 28  
Pfarrstraße 11  
Maßnahmen an der Ufhofer Straße  
Ufhofer Straße 53  
Ufhofer Straße 22  
Wasserfallstraße 12  
Postgasse 5  
Pfeffinger Straße 1  
Wasserfallstraße 23

### Wohnraumschaffung

### Zusammenfassung

Titelbild:  
Neu gestaltete Ortsmitte mit Dorfbrunnen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen in dieser Broschüre die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

**Auftraggeber**  
Stadt Balingen  
Neue Straße 31  
72336 Balingen



**Auftragnehmer**  
die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

*die* **STEG**

**Bearbeitung**  
Dr. Frank Friesecke  
Thorben Gähr  
Leonie Sieß

**Stand**  
Januar 2024

Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg im Landessanierungsprogramm gefördert.



STÄDTTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Baden-Württemberg  
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

## Vorwort

Die Stadt Balingen liegt im Zollernalbkreis, im Tal der Eyach am Fuß der Schwäbischen Alb. Mit rund 34.500 Einwohnern bildet die Kreisstadt ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Im Jahr 1973 wurde im Zuge der Gemeindereform unter anderem der östlich der Kernstadt gelegene Stadtteil Zillhausen an die Stadt angegliedert.

Zillhausen wurde bereits im Jahr 793 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt. Heute ist der Ort mit rund 900 Einwohnern geprägt von einem aktiven, durch seine Bürger in verschiedenen Vereinen und Gruppierungen geprägten Dorfleben. Das dörfliche Zillhausen wird mit seinen Streuobstwiesen, dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Irrenberg“ und seinem Wasserfall bei Naturliebhabern und Wanderern geschätzt.

Trotz seines dörflichen Charakters nimmt die Stadterneuerung in Zillhausen, wie in der gesamten Stadt Balingen, eine wichtige Rolle ein. In Balingen befinden sich mit den Sanierungsgebieten „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ und „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ aktuell zwei Sanierungsgebiete in der Umsetzung, während in Zillhausen das Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ im Jahr 2019 abgeschlossen wurde. Diese Broschüre bietet einen Überblick über die abgeschlossenen Maßnahmen und verdeutlicht anschaulich die positive Wirkung, die eine Maßnahme der städtebaulichen Erneuerung entfalten kann.



Blick über Zillhausen

## Sanierungsziele

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ wurden mehrere städtebauliche Missstände festgestellt. Insbesondere festhalten lassen sich teilweise bausubstanzuelle Mängel, funktionale Mängel und Mängel im Ortsbild.

Mit Hilfe der zur Verfügung gestellten Finanzhilfen konnten insbesondere folgende Sanierungsziele verfolgt werden:

- › Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Neugestaltung von Platz- und Verkehrsflächen
- › Verbesserung der Gesamtstruktur, Schaffung eines attraktiven und lebendigen Ortskerns
- › Stärkung des Ortskerns als Wohnstandort, gleichzeitig Förderung einer standortverträglichen Mischung aus Wohnen und Geschäftsnutzung
- › Stärkung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von Brachflächen, die Schließung von Baulücken und die Umnutzung bestehender Nebengebäude

Durch die konsequente Verfolgung der Sanierungsziele seit Beginn der Maßnahme im Jahr 2008 konnten deutliche Erfolge erzielt werden. Durch die Umsetzung sowohl privater als auch kommunaler Maßnahmen konnte die Sanierungsmaßnahme zur positiven Entwicklung von Zillhausen beitragen.

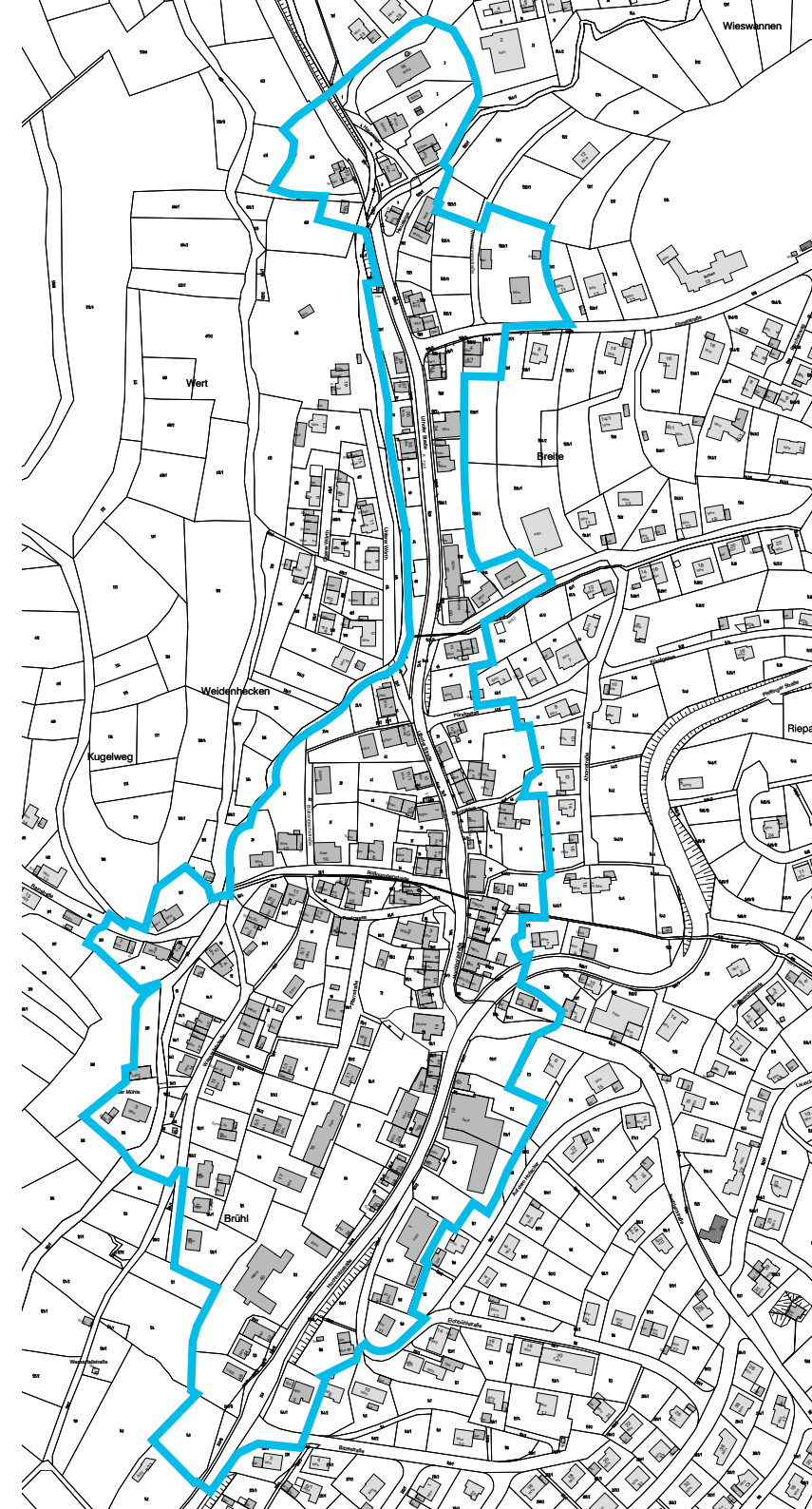


Modernisiertes Wohngebäude Wasserfallstraße 12

## Sanierungsgebiet - Abgrenzung

Das Sanierungsgebiet liegt im Balingener Stadtteil Zillhausen und umfasst hier den Ortskern mit der alten bebauten Ortslage. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Achse Hochholzstraße/ Ufhofer Straße vom südlichen Ortseingang im Bereich des Friedhofs bis zum nördlichen Ortseingang an der Ufhofer Straße in Richtung Streichen. In dem 13,6 ha großen Gebiet leben ca. 370 Menschen (Stand 2021).

Der Zillhausener Ortskern ist geprägt durch eine organische Struktur mit einer lockeren, dörflichen Bebauung. Die Bestandsbebauung gestaltet sich homogen, sie besteht überwiegend aus niedriggeschossigen Wohngebäuden. Viele Gebäude besitzen außerdem angebaute Nebengebäude, die teilweise von einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung herühren. Noch bestehende gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich entlang der Hochholzstraße und teilweise entlang der Ufhofer Straße.



## Grunderwerbe

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Zillhausen“ wurden unter anderem folgende Grunderwerbe durchgeführt, die in Kombination mit anschließenden Maßnahmen zu einer nachhaltig positiven Aufwertung des Ortsbildes geführt haben:

Im nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets hat die Stadt Balingen das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik erworben, mit dem Ziel, das Gelände städtebaulich zu entwickeln. So entstand das Baugebiet Wieswanenstraße mit fünf neuen Bauplätzen. Während vier der erworbenen Grundstücke im Sanierungsgebiet liegen, befindet sich ein Grundstück außerhalb der Eingrenzung. Der Bebauungsplan ist seit 2013 rechtskräftig.

An der Ufhofer Straße wurden ebenfalls mehrere Grundstücke erworben und die darauf befindlichen Gebäude abgerissen, anschließend wurden die Flächen begrünt und eine alte Wegeverbindung erneuert.

Um die Umgestaltung der Ortsmitte durchführen zu können, wurde das Gebäude Hochholzstraße 4 erworben und anschließend abgebrochen. Durch die frei gewordene Fläche konnte die Übersichtlichkeit im Bereich der Kreuzung wesentlich verbessert werden. Außerdem konnten neue Stellplätze geschaffen werden, die zur Entspannung der Parksituation beitragen.

Im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets, entlang der Ufhofer Straße, wurden ebenfalls Grunderwerbe durchgeführt, mit dem Ziel verbunden, eine städtebauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen anzustoßen. Der entsprechende Bebauungsplan ist seit 2019 rechtskräftig.



## Baugebiet Wieswanenstraße

Grunderwerb | Abbruch | Bebauungsplan



Am nördlichen Rand von Zillhausen hat die Stadt Balingen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik erworben. Die sich im schlechten Zustand darauf befindlichen Gebäude wurden anschließend abgebrochen und das Areal neu geordnet.

Seit Oktober 2013 ist der Bebauungsplan „Wieswanenstraße“ rechtskräftig, der die Grundlage für eine Neubebauung schafft. Auf fünf Bauplätzen wird so eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht. Dank der Nähe zur Grundschule und der ruhigen Ortsrandlage mit ihrer Nähe zur umgebenden Landschaft sind die Grundstücke besonders für junge Familien attraktiv.

Alle Bauplätze sind vergeben, die Bauarbeiten sind abgeschlossen.



Bebauungsplan Wieswanenstraße, Quelle: Stadt Balingen





## Gestaltung der Ortsmitte

Grunderwerb | Abbruch | Erschließung



Im Jahr 2014 wurde mit der Umgestaltung der Zillhausener Ortsmitte begonnen. Zwei der drei Bauabschnitte sind bisher abgeschlossen. Grundlage für die Umgestaltung war der Erwerb und Abbruch des Gebäudes Hochholzstraße 4 durch die Stadt Balingen. Dank der frei gewordenen Fläche konnte die verkehrliche Situation neu gestaltet werden: die Übersichtlichkeit wurde insgesamt verbessert, außerdem sorgen sieben neue Parkplätze für eine entspanntere Parksituation.

Durch eine Fahrbahnverengung, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h und den neuen, gepflasterten Straßenbelag wird deutlich, dass in der „Neuen Ortsmitte“ der Mensch und nicht das Auto im Vordergrund steht. Dafür sorgen auch neu gepflanzte Bäume, die eine erhöhte Durchgrünung gewährleisten.

Zentrales Element am Dorfplatz ist der Dorfbrunnen, der Kinder zum Spielen einlädt. Neu geschaffene Sitzgelegenheiten erhöhen zusätzlich die Aufenthaltsqualität.

Neben dem zentralen Kreuzungsbe-  
reich wurde daran anschließend auch das Rathausumfeld mit Postgasse und Roßgumpfenstraße mit denselben Gestaltungselementen aufgewertet. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden auch der bestehende Mischwasserkanal und Versorgungsleitungen erneuert.



Gestaltungsplan Baubabschnitte I und II, Quelle: Stadt Balingen



Gestaltungsplan Baubabschnitte II und III, Quelle: Stadt Balingen



## Südlicher Ortseingang

### Abbruch | Erschließung



Mithilfe von Fördermitteln aus der städtebaulichen Erneuerung konnte im Jahr 2010 auch der südliche Ortseingang neu gestaltet werden. Grundlage der Neugestaltung war die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz“, der im Jahr 2012 rechtskräftig wurde. Durch die Umgestaltung des Straßenraums und zusätzliche Baumpflanzungen wurde eine deutliche Verbesserung der Situation erreicht.

Die unattraktive Brachfläche, die durch den Abbruch einer ehemaligen Lagerhalle entstand, wurde genutzt, um den neuen Friedhofsparkplatz zu schaffen. Dieser dient nicht nur den Besuchern des Friedhofs, sondern auch Wandernern, die den Parkplatz als Ausgangspunkt für den Geowanderweg nutzen. Neu geschaffene Sitzgelegenheiten werden vielfach genutzt und laden zum Verweilen ein.



Bebauungsplan Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz, Quelle: Stadt Balingen





# Geologischer Wanderweg Zillhausen

## Zielsetzung

Der Geologische Wanderweg wurde auf Grundlage einer Privatinitiative durch die Stadt Balingen eingerichtet. Warum gerade hier? Nun, die aufgeschlossenen Schichten des Braunen Jura (Dogger) treten hier besonders beeindruckend in Erscheinung. Thematisch wurde das Projekt in die bestehenden Projekte des Geopark Schwäbische Alb, Zollernalb eingepasst und ergänzt diese.

Ziel ist es, die Geologie mit ihren Erkenntnissen bewusst wahrnehmen zu können und weitergehende Konsequenzen zu verstehen. Schließlich geht es hier darum, die Gesteinsschichten als allgegenwärtig zu begreifen, auch wenn wir sie selten sehen.

Die Erläuterungen sind so gehalten, dass sich Jedermann angesprochen fühlen kann und nicht nur Fachleute. Hinweise zur Geologie (Erdgeschichte, Geologische Zeittafel, Fachbegriffe) und zum Wanderweg enthält ein Falblatt.

## Hinweise für die Wanderung

Der Wanderweg ist auf der Karte besonders markiert. Er führt über mehrere Stationen hinauf zur Albhochfläche und zurück nach Zillhausen. Dabei werden Aufschlüsse im Braunen Jura (Dogger) und im Weißen Jura (Malm) berührt. Die überwiegend gut ausgebauten Waldwege gehen gelegentlich über in relativ schmale Pfade, die durchaus auch etwas steiler sind. Die Wanderzeit wird auf circa 5 Stunden geschätzt.

Der Weg kann auch abgekürzt werden (kleine Schleife/Rundweg, nach Station 6 wieder zurück nach Zillhausen, Wanderzeit 2,5 Std.)

Es ist keine Einkehrmöglichkeit vorhanden, daher sollten ausreichend Getränke/Essen mitgenommen werden.

Wanderausrüstung wird empfohlen (insbes. Wanderschuhe mit entsprechender rutschfester Profilsohle).

## Markierung des Weges in der Landschaft

Der Wanderweg wird an den Stellen, die mehrere Möglichkeiten zulassen, durch ein kleines Schild mit aufgedrucktem Ammoniten gekennzeichnet. Die einzelnen Hinweistafeln enthalten die Bezeichnung GEO-Weg Station 1, 2, 3 ...

Die GEO-Weg Station 1 steht oberhalb der Treppe, die am großen Wasserfall nach unten führt.



### GEO-Weg Stationen

- 1 Der Jura in Süddeutschland
- 2 Brauner Jura alpha am Wasserfall
- 3 Brauner Jura beta im Bereich der Zopfplatten
- 4 Brauner Jura beta im Bereich der Staufensisbänke
- 5 Brauner Jura beta im obersten Bereich
- 6 Brauner Jura delta im obersten Bereich
- 7 Der Ursprung des Bezighofenbachs
- 8 Der Hohenzollern – Reliefumkehr und Zeugenberg
- 9 Der Abtrauf
- 10 Das Süddeutsche Schichtstufenland

- Wanderweg
- Standort
- ☼ Aussichtspunkt
- X Rastplatz
- P Parkplatz

## Hochholzstraße 46, 48

### Abbruch



Durch den Abbruch des bestehenden Schuppens in der Hochholzstraße 48 erhielt die benachbarte Firma Pflumm die Möglichkeit, in ein modernes, den heutigen Anforderungen entsprechendes, Betriebsgebäude umzuziehen.

Der Neubau des Gebäudes, nun Hochholzstraße 46, bietet nicht nur der Firma Pflumm zeitgemäße Betriebsräume, er stärkt auch den Ort und sorgt mit dem angrenzenden, neuen Parkplatz für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des südlichen Ortseingangs.



## Hochholzstraße 18, 20, 24, 26, 28

Grunderwerb | Abbruch



Entlang der Hochholzstraße wurden zahlreiche Grundstücke freigelegt und die darauf befindlichen Gebäude abgebrochen, um Platz für eine städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Eine Sanierung der Gebäude war aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, sodass die leerstehenden, ehemals überwiegend gewerblich genutzten Gebäude, abgebrochen wurden.

Um die Neuordnung des Areals zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ aufgestellt. Dieser ist seit 2019 rechtskräftig.

An der Hochholzstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die abgerückt von der Straße positioniert sind und so Raum für Straßenbegleitgrün schaffen. Dadurch wird der dörfliche Charakter hervorgehoben.

Im Innenbereich des Quartiers ist eine behutsame Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die über die Pfarrstraße an die umgestaltete Ortsmitte angebunden ist. Das Ortszentrum hat hierdurch neue Impulse erhalten. Durch die neue Nutzung und Gestaltung wird die Ortsmitte aufgewertet.



Bebauungsplan Pfarrstraße / Hochholzstraße, Quelle: Stadt Balingen





## Pfarrstraße 11

### Grunderwerb | Abbruch



Auch der Erwerb und die Freilegung des Grundstücks Pfarrstraße 11 hängt mit der städtebaulichen Neuordnung des Areals zusammen.

Der Abbruch des Gebäudes ermöglicht neben einer anschließenden Neubebauung durch ein Einfamilienhaus auch die Einrichtung eines Wendehammers und damit eine Verbesserung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.



## Maßnahmen an der Ufhofer Straße

Grunderwerb | Abbruch | Erschließung | Modernisierung



Entlang der Ufhofer Straße wurde die private Sanierung des Gebäudes Ufhofer Straße 22 sinnvoll mit der Gestaltung des umgebenden öffentlichen Raumes verknüpft.

Die sich in schlechtem Zustand befindlichen Gebäude Ufhofer Straße 29 und 31 wurden durch die Stadt Balingen erworben und anschließend abgebrochen. Mit der Begrünung der frei gewordenen Flächen und der Installation einer neuen Treppenanlage, wurde die alte Wegeverbindung mit einer Fußgängerbrücke über den Büttchenbach nachhaltig erneuert.

Zusätzliche Stellplätze sorgen für eine bessere Parksituation vor Ort und ermöglichen eine bessere Erreichbarkeit der angrenzenden Bäckerei, die für die örtliche Nahversorgung eine wichtige Rolle spielt.

Seit dem Jahr 2021 werden außerdem die Ufhofer Straße 32 und 33 privat saniert. Diese Modernisierungen zeigen, dass der Ortskern Zillhausen auch nach Abschluss des Sanierungsgebiets weiter aufgewertet wird.



## Ufhofer Straße 53

Grunderwerb | Abbruch



Das Grundstück befindet sich am nördlichen Rand des Sanierungsgebiets am Ortseingang aus Richtung Streichen. Nach dem Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Balingen wurde das darauf befindliche, leerstehende Gebäude abgebrochen, da eine Sanierung nicht sinnvoll gewesen wäre.

Durch den Abbruch ergibt sich am nördlichen Ortseingang eine neue Situation, die städtebaulich deutlich zurückhaltender wirkt und dem Ort einen grüneren, ruhigeren Charakter verleiht.



## Ufhofer Straße 22

Abbruch | Modernisierung



Der Umbau des aufgrund seiner Lage und seiner Funktion für den Ort prägenden Gebäudes Ufhofer Straße 22 wurde bereits im Jahr 2011 abgeschlossen. Der Betrieb der vormaligen Gaststätte wurde eingestellt, sodass es dem Gebäude an einer sinnvollen Nutzung fehlte.

Dank einer Aufstockung des Gebäudes konnten statt der Gaststätte zwei moderne Wohneinheiten geschaffen werden, die durch einen separaten Treppenaufgang erreicht werden. Die notwendigen Parkflächen wurden durch eine neue Doppelgarage geschaffen.

Im Zusammenspiel mit den Maßnahmen entlang der Ufhofer Straße sorgt die Modernisierung des Gebäudes für eine deutliche gestalterische Aufwertung des Ortes.

Die Bäckerei Sonne wird dagegen bis heute betrieben. Sie stellt eine wichtige Einrichtung der Grundversorgung im Ort dar.



## Wasserfallstraße 12

### Modernisierung



Eine ortsbildgerechte Modernisierung erfuhr auch das Wohngebäude Wasserfallstraße 12. Im Rahmen der privat durchgeführten Sanierung wurde unter anderem der alte Putz entfernt und die Fassade erneuert, sodass das Gebäude nun in einem neuen Licht erstrahlt. Im Erdgeschoss wurde das alte Fachwerk betont, in den Obergeschossen verkleidet nun eine Holzschalung das Haus.

Auch im Hausinneren wurden Modernisierungsarbeiten vorgenommen. Auf den Böden wurde neu Parkett verlegt, außerdem wurden Bäder und WCs saniert. Der Wohnkomfort wird zusätzlich durch die Installation von Holzöfen erhöht.

Im Garten des Hauses wurde die Terrasse hergerichtet, der Eingangsbereich wurde mit neuen Pflastersteinen und Pflanzungen aufgewertet.



## Postgasse 5

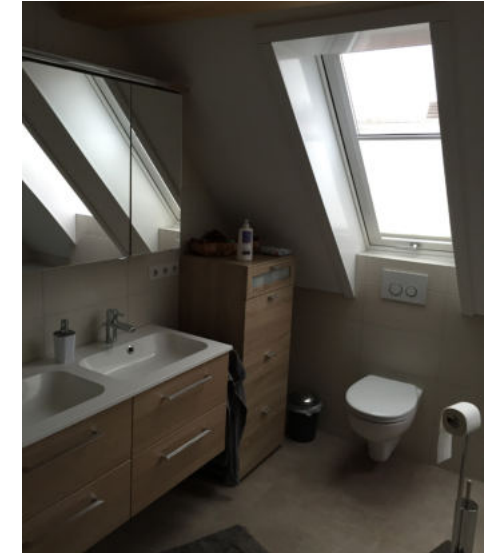
### Modernisierung



Mithilfe von Fördermitteln aus der städtebaulichen Erneuerung konnte auch das Gebäude Postgasse 5 saniert werden. Unter anderem erhielt die in die Jahre gekommene Fassade einen neuen Anstrich.

Auch im Gebäudeinneren wurde umfangreich modernisiert. Teilweise wurde der alte Boden durch einen neuen Dielenboden ersetzt. Neue Bäder und Toiletten sorgen zusätzlich für ein modernes, den heutigen Ansprüchen angepasstes Wohnen.

Nicht nur gestalterisch, auch energetisch wurden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Neue Heizungen und teilweise neue Fenster, sowie die Dämmung des Bühnenbodens sorgen dafür, dass Energie eingespart werden kann.



## Pfeffinger Straße 1

### Modernisierung



An prominenter Lage an der Kreuzung Hochholzstraße/ Pfeffinger Straße gelegen, wurde das Wohnhaus Pfeffinger Straße 1 saniert. Insbesondere an den außen gelegenen Bauteilen wurden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Der alte Balkon wurde abgebrochen und durch einen neuen ersetzt. Außerdem wurden neue Fenster und eine neue Haustüre installiert. Die gestalterische Aufwertung des Gebäudes runden die neu gestaltete Fassade und der neu gepflasterte Hof ab.





## Wasserfallstraße 23

### Modernisierung



Auch das Wohnhaus Wasserfallstraße 23 wurde im Zuge der städtebaulichen Erneuerung saniert. Neben einer Neugestaltung der Fassade und der Installation neuer Fenster, wurde vor allem im Gebäudeinneren modernisiert.

Neue Holzböden wurden verlegt, die Bäder neu gefliest und eine neue Küche installiert. Unter anderem durch diese Maßnahmen konnte die Wohnsituation an heutige Anforderungen und Bedürfnisse angepasst werden.



## Wohnraumschaffung

### Bauleitplanung und private Maßnahmen

Mittelstädte im ländlichen Raum sind heutzutage darauf angewiesen, qualitativ hochwertigen, gleichzeitig aber günstigen Wohnraum für ihre Bürger bereit zu stellen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, schafft die Stadt Balingen neuen Wohnraum in der Kernstadt und in den Ortsteilen, vorzugsweise durch Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung. Durch die Ortskernsanierung in Zillhausen entsteht ein Potenzial für über 100 neue Wohneinheiten als Einfamilienhäuser und im Geschosswohnungsbau.

Verbindliche und rechtssichere Grundlage für die Wohnraumschaffung sind die Bebauungspläne, die im Kontext der städtebaulichen Erneuerung aufgestellt wurden und in Kraft getreten sind.

Die Bebauungspläne bieten zudem die Möglichkeit, die Umgebung der neu geschaffenen Wohnbebauung durch bestimmte Fesetzungen aufzuwerten und bestehende Missstände zu beheben. So soll die Bauleitplanung auch der bestehenden Trennung des Ortes durch die Landesstraße L 442 in einen östlichen und westlichen Teil mit dorfgestalterischen Mitteln und baulichen Maßnahmen entgegenwirken.

Daher wurden bereits Baumreihen entlang der Hochholzstraße gepflanzt. In den Bebauungsplänen sind grüne Vorgartenzonen mit Pflanzgebieten festgesetzt, die zukünftig den dörflichen Charakter entsprechend den Entwicklungszielen in der vorbereitenden Untersuchung unterstützen und hervorheben soll. Der Konflikt zwischen Durchgangsstraße und Dorfraum wird somit entschärft.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung haben auch Privatpersonen dazu beigetragen, Wohnraum zu schaffen bzw. durch Modernisierungsmaßnahmen zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen (im Plan blau umrandet). In der Ufhofer Straße 22 konnte durch Umnutzung eine leerstehende Fläche aktiviert, und so zwei Wohneinheiten geschaffen werden. Zusätzlich wurde durch vier private Modernisierungsmaßnahmen bestehender Wohnraum zeitgemäß erneuert.

Insgesamt ergibt sich im bebauten Ortszusammenhang ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 124 - 138 Wohneinheiten, ohne neuen Flächenverbrauch im Außenbereich.



## 1 Wieswannenstraße

Durch den Abbruch und die anschließende Neuordnung des Areals wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung von hochwertigem Wohnbauland geschaffen. Auf Basis des seit 2013 rechtskräftigen Bebauungsplans wurden in den vergangenen Jahren vier Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus realisiert. Ein weiteres Doppelhaus wurde direkt angrenzend an der Ufhofer Straße realisiert.



BPlan Wieswannenstraße,  
Quelle: Stadt Balingen

**Status:** Neubebauung abgeschlossen

**Zukünftiger Wohnraum:** 9 WE

## 3 Hochholzstraße / Auf dem Hofacker

In diesem Bereich bestehen drei Wohnbaupotenziale: Im Wohnbauprojekt Landerer sollen neun Mehrfamilienhäuser entstehen, inkl. einer Gewerbeeinheit für einen Nahversorger. Hierfür wurde der Bebauungsplan „Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“ aufgestellt. Außerdem kann nach dem Abbruch der ehemaligen Möbelfabrik weiterer Wohnraum geschaffen werden. Weiteres Nachverdichtungspotenzial ergibt sich aus der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke in diesem Bereich.



BPlan Hochholzstraße / Auf dem  
Hofacker, Quelle: Stadt Balingen

**Status:** Bebauungsplan rechtskräftig seit Oktober 2023,  
Bebauungskonzept durch Investor liegt vor.

**Zukünftiger Wohnraum:** Landerer Areal: 60 WE

ehem. Möbelfabrik: 8 - 10 WE

Nachverdichtungen: 6 - 10 WE

## 2 Pfarrstraße / Hochholzstraße

Der Abbruch mehrerer nicht mehr zeitgemäßer Wohngebäude entlang der Hochholzstraße ermöglicht die Neubebauung des Areals. Auf Basis des 2019 erlassenen Bebauungsplans können hier auf zehn Grundstücken sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser entstehen. Die evangelische Kirche ist Eigentümerin eines weiteren Grundstücks und hat bereits Interesse an einer Bebauung geäußert. Hier sind weitere vier Einfamilienhäuser, vier Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser vorstellbar. Die Grundstücke sind in Zusammenarbeit mit den Eigentümern noch neu zu bilden.

**Status:** Bebauungsplan rechtskräftig seit April 2019

**Zukünftiger Wohnraum:** Pfarrstraße / Hochholzstraße: 10 - 12 WE

Grundstück der Kirche: 4 - 8 WE



Grundstücksneuordnung Pfarrstraße /  
Hochholzstraße, Quelle: Stadt Balingen

## 4 Hochholzstraße

Der Bebauungsplan Hochholzstraße (Stiefel-Areal) ermöglicht ein neues Baufenster als Mischgebiet mit maßvoller Nachverdichtung für Wohnen und für das Wohnen verträgliches Gewerbe.

**Status:** Bebauungsplan rechtskräftig seit  
Oktober 2020

**Zukünftiger Wohnraum:** Bestand: 15 WE

Potenzial: 6 - 8 WE



BPlan Hochholzstraße,  
Quelle: Stadt Balingen

## Zusammenfassung

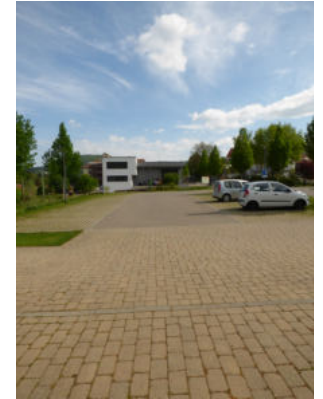


Im Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ konnten zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Sanierungsziele wurden größtenteils erfüllt.

Insbesondere durch kommunal angestoßene Maßnahmen konnte das historische Ortsbild von Zillhausen gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Die Umgestaltung des südlichen Ortseingangs sowie der Dorfmitte stehen exemplarisch für die gelungene Aufwertung des öffentlichen Raumes. Unter anderem durch die Entwicklung des Baugebiets Wieswannenstraße und die noch erfolgende Entwicklung entlang der Ufhofer Straße konnten außerdem städtebauliche Missstände behoben und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Auch privat durchgeführte Modernisierungen von Gebäuden verhalfen dem Sanierungsgebiet zum Erfolg. Durch die Instandsetzung und Sanierung einiger privater Gebäude wird ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und der ursprüngliche Charakter von Zillhausen bleibt gewahrt.

Dank der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Zillhausen“ konnte der Balingener Stadtteil insgesamt gestärkt werden. Die Aktivierung von Brachflächen, die Modernisierung bestehender Gebäude und die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Rahmen des Sanierungsgebiets bilden die Basis für die weitere positive Entwicklung von Zillhausen.



## Impressum

### **Herausgeber**

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

### **Redaktion und Layout**

Dr. Frank Friesecke  
Thorben Gähr  
Leonie Sieß

### **Stand**

Januar 2024

Die Texte der Broschüre wurden von der STEG Stadtentwicklung GmbH erstellt.

Die Bildrechte besitzt die STEG Stadtentwicklung GmbH soweit nicht anderweitig gekennzeichnet.



*die* **STEG**