

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2022/032

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Marie-Louise Kroner
Telefon:

AZ: 621.41
Datum: 09.08.2022

Aufnahmeantrag mit Integriertem Entwicklungskonzept für das
Wollmarktviertel (VU Teil 1)

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	21.09.2022

ANLAGEN

- Anlage 01 - Aufnahmeantrag mit Integriertem Entwicklungskonzept (VU Teil 1) (ö)
- Anlage 02 - Plan 01_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Untersuchungsgebiet_20220804 (ö)
- Anlage 03 - Plan 02_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Schwarzplan_20220804 (ö)
- Anlage 04 - Plan 03_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Überlagerung_20220804 (ö)
- Anlage 05 - Plan 04_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Denkmalschutz_20220804 (ö)
- Anlage 06 - Plan 05_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Nutzungen_EG_20220804 (ö)
- Anlage 07 - Plan 06_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Gebäudezustand_20220804 (ö)
- Anlage 08 - Plan 07_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Mängel_Missstände_20220804 (ö)
- Anlage 09 - Plan 08_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Maßnahmenschwerpunkte_20220804 (ö)
- Anlage 10 - Plan 09_Kirchheim_IEK_Wollmarkt_Maßnahmenübersicht_20220804 (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 230 (2x)

Mitzeichnung von: 140, 240, 320, 330, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	09
Produktgruppe	5110
Kostenstelle/Investitionsauftrag	61105000
Sachkonto	42910000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Für das Einrichten eines Sanierungsgebiets „Wollmarktviertel“ stehen in diesem Jahr 30.000 Euro und in 2023 nochmals 20.000 Euro zur Verfügung. Bei Aufnahme in das Förderprogramm wären in den nächsten Haushalten entsprechende Mittel für die Umsetzung von Maßnahmen aufzunehmen.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Stellung des Aufnahmeantrags mit Integriertem Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1), Stand 04.08.2022.
2. Zustimmung zu der geplanten Antragsstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm der Stadterneuerung.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Verwaltung beabsichtigt für das Quartier „Wollmarktviertel“ im Herbst dieses Jahres einen Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm der Stadterneuerung zu stellen, um die beabsichtigte Quartiersentwicklung im Hinblick auf öffentliche wie auch private Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung in den nächsten Jahren zu unterstützen.

Bereits im Mai dieses Jahrs fand diesbezüglich die erste Abstimmung zwischen der Verwaltung, der Bürogemeinschaft Sippel | Buff und der Landsiedlung statt. Es ist angedacht, für die Entwicklung des vorläufig abgegrenzten Gebietes einen Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm der Stadterneuerung zu stellen. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist dem Aufnahmeantrag mit integriertem Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel in Anlage 1 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/032 zu entnehmen.

Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage

Ziel der Quartiersentwicklung im Wollmarktviertel ist es, über eine Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, über eine teilbereichsweise städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung und über Maßnahmen zur Qualifizierung der öffentlichen Räume das Wollmarktviertel städtebaulich aufzuwerten und über diese Maßnahmen der Innenentwicklung positive Impulse im Hinblick auf den Klimawandel und die Klimafolgenanpassung zu setzen.

Nachstehend sind Maßnahmen im Zuge der beabsichtigten Quartiersentwicklung aufgeführt, welche sich positiv auf das Klima auswirken können:

- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude
- Energetische Gebäudesanierung im Bestand (bspw. Dach- und Fassadendämmung, Fenstererneuerung)
- Potenziale der Wärme- und Stromversorgung (beispielsweise Austausch Heizungsanlage, Einsatz regenerativer Energien)
- Langfristige Reduktion des Kohlenstoffdioxidausstoßes sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Qualifizierung der privaten Freiflächen, Entsiegelungsmaßnahmen
- Städtebauliche Neuordnung und Aufheben gewerblicher Gemengelage mit Reduktion der Versiegelungsgrade
- Renaturierung der Gewässerläufe von Lindach und Lauter im Hinblick auf die Funktion des Hochwasserschutzes und der Qualifizierung der Gewässerläufe
- Entwicklung von öffentlichen Freiräumen und Aufenthaltsmöglichkeiten entlang der Gewässer
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, vermehrter Einsatz von Bäumen und weiteren grünen Gestaltungselementen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Optimierung der dortigen Fußwegeverbindung in Verbindung mit dem übergeordneten Wegenetz und gleichzeitige Förderung der Stadt der kurzen Wege

Nachstehend sind mögliche Optionen aufgeführt, welche sich negativ auf das Klima auswirken können:

- Notwendige Materialbedarfe (einmalige Emissionen)
- Energiebedarf zur Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen (einmalige Emissionen)

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Die Sanierungsgebiete „Herrschaftsgärten“ und „Max Eyth-Straße / Untere Vorstadt“ erzielten einen positiven Effekt auf die Innenentwicklungsstrategie der Stadt Kirchheim unter Teck. Die zwei an die historische Altstadt angrenzenden Quartiere wurden durch Mittel der Stadterneuerung aufgewertet, als Wohn- und Arbeitsplatzstandort qualifiziert und durch eine Reduzierung der Trennwirkung der Alleenstraße stärker mit der historischen Innenstadt verflochten.

Im Hinblick auf das Wollmarktviertel soll der städtebauliche Erneuerungsprozess im Kontext zur historischen Innenstadt fortgeführt werden. Das Wollmarktviertel grenzt dabei unmittelbar nördlich an die historische Innenstadt an - jedoch fehlt die freiräumliche Anbindung. Darüber hinaus befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden im ursprünglichen und bautechnisch prekären Zustand. Dies wirkt sich ebenfalls auf die Bewohnerschaft und auf den öffentlichen Raum aus, der seiner Rolle als „Wohnzimmer der Stadtgesellschaft“ bei weitem nicht gerecht werden kann. Vor diesem Hintergrund besteht ein Erfordernis, das Wollmarktviertel im Zuge eines Integrierten Entwicklungskonzeptes näher zu untersuchen, vorhandene Mängel und Defizite zu benennen und Optionen für einen städtebaulich-freiraumplanerischen Entwicklungsprozess herauszuarbeiten.

In Kooperation mit der Landsiedlung wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt, welche im Aufnahmeantrag mit Integriertem Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1) als Teil I enthalten ist. Das von der Bürogemeinschaft Sippel | Buff in Zusammenarbeit mit dem Büro für nachhaltige Kommunikation ideeⁿ für den Bereich des zukünftigen Erneuerungsgebietes erarbeitete integrierte Entwicklungskonzept dient als erste Grundlage zur Antragstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm der Stadterneuerung und fungiert zugleich als Teil 1 der Vorbereitenden Untersuchung. Das Integrierte Entwicklungskonzept ist im Aufnahmeantrag für das Wollmarktviertel (VU Teil 1) als Teil II enthalten.

Sachstand:

Verfahrenswahl:

Um frühzeitig in den Entwicklungsprozess einsteigen zu können, wurde zunächst ein informeller Verfahrensschritt der Beteiligung durchgeführt. Dieser verfolgt vorläufig das Ziel, dass die beteiligten Akteure gemeinsam in den Dialog treten, um gemeinsam Probleme, Ideen und Anregungen zu erörtern und auszutauschen. Bei Aufnahme in ein Förderprogramm der Stadterneuerung wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB und deren Verfahren angestrebt.

Informelle Bürgerbeteiligung

Mit dem Anschreiben vom 14.06.2022 wurden sowohl die Eigentümerinnen und Eigentümer als auch die Anwohnerinnen und Anwohner über die Informationsveranstaltung zur zukünftigen Entwicklung des Wollmarktviertels am Donnerstag, 23.06.2022 informiert. Die Veranstaltung wurde in Form eines zweistündigen, moderierten Spaziergangs mit zehn Stationen durchgeführt.

Bei diesem wurde ein vertiefender Blick auf Orte mit Handlungs- und Verbesserungspotenzial geworfen. Zugleich bot der Spaziergang zugleich die Möglichkeit, persönlich in den Dialog zu treten.

Um weitere Ideen und Anregungen von Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer als auch der Anwohnerinnen und Anwohner erfahren zu können, bestand im Zeitraum vom 24.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 die Möglichkeit, an einem digitalen Beteiligungsangebot in Form einer digitalen Pinnwand teilnehmen zu können. Hierbei konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Anregungen in Form eines Kommentars äußern und diesen im zugehörigen Bereich des Quartiers mit einer digitalen Stecknadel verorten. Parallel dazu bestand im gleichen Zeitraum die Möglichkeit an einem weiteren analogen Beteiligungsangebot teilzunehmen. An insgesamt sechs Nachmittagen (jeweils von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr) fand die analoge Pinnwand statt. Hierbei konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Anregungen in Form eines handschriftlichen Kommentars äußern und diesen im zugehörigen Bereich des Quartiers mit einer Stecknadel verorten. In der Summe wurden 55 Anregungen für Entwicklung des Wollmarktviertels eingereicht.

Das informelle Bürgerbeteiligungsverfahren verfolgte das Ziel Argumente und Ideen auszutauschen und so gemeinsam erste Lösungsansätze zu entwickeln. Weiterhin dient diese dem Zwecke, Antworten auf zentrale Fragestellungen zu finden, die das Zusammenleben auf der Entwicklungsfläche betreffen. Die darin enthaltene Crossmedialität ermöglichte eine umfangreiche Ideensammlung, die zusammenfassend darstellt, wo die Prioritäten der Beteiligten im Hinblick auf die zentralen Fragestellungen liegen. Diese fungieren wiederum als zielführende Leitlinien im weiteren Entwicklungsprozess.

Nach Abschluss der informellen Bürgerbeteiligung fand am 20.07.2022 ein Arbeitstreffen zwischen der Bürogemeinschaft Sippel | Buff, der Landsiedlung und der Stadtverwaltung statt, um die durchgeführte crossmediale Bürgerbeteiligung zu reflektieren. Dieses verfolgte ebenfalls das Ziel, um die ersten Ergebnisse zu erörtern, umso das weitere Vorgehen zu planen.

Aufnahmeantrag mit Integriertem Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1)

Nachfolgend wurde von der Bürogemeinschaft Sippel | Buff ein Integriertes Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1) erarbeitet, welches der Sitzungsvorlage beiliegt. Dieses umfasst im Wesentlichen die Grundinformationen des Quartiers, die Zusammentragung der Bestandsaufnahme und der Potenziale, das Aufzeigen von Mängeln, Defiziten und Konflikten. Zudem enthält das Integrierte Entwicklungskonzept ebenfalls die Zusammenfassung der durchgeführten crossmedialen Beteiligung sowie die daraus abzuleitenden Zielsetzungen.

Daraufhin wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (kurz: KuF) erstellt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt die Grundlage für eine geordnete und zielgerichtete Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme dar und fungiert somit als Projektsteuerungsinstrument. Auf Basis der erarbeiteten Ergebnisse des integrierten Entwicklungskonzepts ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht erstmalig aufzustellen. Zudem fungiert diese als Baustein des Aufnahmeantrags (Teil I des Aufnahmeantrags mit Integriertem Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1).

Weiteres Vorgehen:

Grundvoraussetzung ist die Genehmigung zur Aufnahme in ein Förderprogramm der Stadterneuerung. Weiterhin wird darauf aufbauend eine Vorbereitende Untersuchung für das Wollmarktviertel (VU Teil 2) erarbeitet, welche mit dem aktuell vorliegenden Teil 1 eine Gesamtheit bildet. Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in Kombination mit der Öffentlichkeitsarbeit, die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen sowie die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß §§ 137 - 139 BauGB sind im

weiteren Verfahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB erforderlich.