

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/080**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Kroner, Marie-Louise  
Telefon:

AZ: 621.41  
Datum: 16.05.2023

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Wollmarktviertel"**  
**- Einleitungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	21.06.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.06.2023

**ANLAGEN**

Anlage 01 - Untersuchungsgebiet (ö)

**BEZUG**

„Aufnahmeantrag mit Integriertem Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1)“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 21.09.2022 (§ 38 ö, Sitzungsvorlage IWU/2022/032)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 230 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 140, 240, 320, BMin

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### 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 CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/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 des Sanierungsgebiets „Wollmarktviertel“ standen im Jahr 2022 30.000 Euro und in diesem Jahr nochmals 20.000 Euro zur Verfügung. Durch Aufnahme in das

Förderprogramm sind in den nächsten Haushalten entsprechende Mittel für die Umsetzung von Maßnahmen aufzunehmen.

## **ANTRAG**

Zustimmung zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das im Lageplan vom Mai 2023 (siehe Anlage 01 zur Sitzungsvorlage GR/2023/080) dargestellte Untersuchungsgebiet „Wollmarktviertel“.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Im Allgemeinen verfolgen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen die Zielsetzung, den Erhalt städtebaulichen Erbes zu sichern sowie die Behebung städtebaulicher Missstände. Im Hinblick darauf wird nun für das Untersuchungsgebiet „Wollmarktviertel“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB angestrebt.

Als vorrangiges Ziel hierfür gilt die Modernisierung der vorhandenen sanierungsbedürftigen Bausubstanz sowie die Aufwertung dieser. Das Untersuchungsgebiet knüpft an den nördlichen Bereich des Alleenrings an und befindet sich somit in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtzentrum. Die Abgrenzung im Norden des Gebiets erfolgt durch den Zusammenfluss von Lindach und Lauter, den sogenannten Hechtkopf. Im Osten enthält das Gebiet die Lindach sowie deren Ufergrünstreifen, im Südosten die Brücke über die Lindach und den südlichen Teil der Herdfeldstraße, dann den Kreuzungsbereich mit der Alleenstraße mit dem westlichen Teil der Grüninsel. Den Südrand des Gebietes bildet die Alleenstraße bis zur Kreuzung mit der Max-Eyth-Straße aus. Im Westen verläuft die Grenze auf der Westseite der Plochinger Straße, umfasst den Gabelungsbereich zwischen der Austraße und der Plochingerstraße und umrahmt das westliche Lauterufer bis zum Zufluss der Lindach. Im Kern des Untersuchungsgebiets befinden sich die Wollmarktstraße und Lammstraße sowie die Hammerschmiedgasse.

In der Sitzung am 21.09.2022 stimmte der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) der Stellung des Aufnahmeantrags mit Integriertem Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1) sowie der geplanten Antragstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm der Stadterneuerung zu. In dieser Sitzung wurden Anregungen zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets geäußert. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets vom Mai 2023 wurde daher durch den Gabelungsbereich zwischen Austraße und Plochinger Straße erweitert.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Die Stadt Kirchheim unter Teck wurde im Programmjahr 2023 mit dem städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Wollmarktviertel“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung (Wachstum und nachhaltige Entwicklung) aufgenommen und mit einer Finanzhilfe in Höhe von 1.200.000 Euro ausgestattet. Die Landsiedlung Baden-Württemberg war in Zusammenarbeit mit dem Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation mit der Erarbeitung der Antragsunterlagen beauftragt. Planerische Grundlage für den Neuantrag war das vom Büro Sippel | Buff Netzwerk für Planung und Kommunikation erstellte Integrierte Entwicklungskonzept Wollmarktviertel (**Sitzungsvorlage** IWU/2022/032).

Für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und die Inanspruchnahme der bewilligten Finanzhilfen schreiben das Baugesetzbuch und die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg ein formales Verfahren vor. Ergänzend zu den vorliegenden und dem Gemeinderat vorgestellten Planungen sollen nun die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen schließt auch die Durchführung der Verfahren gemäß § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) mit ein. Mit der Durchführung der

Vorbereitenden Untersuchungen erwartet sich die Stadt fundierte Erkenntnisse über die Erforderlichkeit und Durchführbarkeit der Erneuerungsmaßnahme, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung. Darüber hinaus erhält die Gemeinde Aussagen über die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer. Die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen ist zudem die grundlegende Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und damit für die Förderung konkreter Bau- und Ordnungsmaßnahmen unter Einsatz der bewilligten Finanzhilfen des Bundes beziehungsweise des Landes. Diesen Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes strebt die Stadt schnellstmöglich an.

Zur Einleitung dieses Verfahrensschritts dient die zu beratende Sitzungsvorlage. Im Rahmen der späteren Beschlussfassung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes sind im Einzelnen die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets, der Durchführungszeitraum und die Verfahrensart festzulegen.

### **Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage**

Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme des Wollmarktviertels ist es, über eine Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, über eine teilbereichsweise städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung und über Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes das Areal 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 der Gebäudesubstanz
- Energetische Gebäudesanierung im Bestand (bspw. Dach- und Fassadendämmung, Fenstererneuerung)
- Potenziale der Wärme- und Stromversorgung (bspw. Austausch Heizungsanlage, Einsatz regenerativer Energien)
- Langfristige Reduktion des Kohlenstoffdioxidausstoßes sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Qualifizierung der privaten Freiflächen, Entsiegelungsmaßnahmen
- Städtebauliche Neuordnung und Aufheben gewerblicher Gemengelagen mit Reduktion der Versiegelungsgrade
- 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)
- Notwendiger Energiebedarf zur Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen (einmalige Emissionen)