



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/382/2019

Tagesordnungspunkt		
Städtebauliche Erneuerung "Neue Ortsmitte Söllingen" - Festlegung einer städtebaulichen Variante als Grundlage für die Antragstellung (Aufnahme Förderprogramm)		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 31.07.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat):	Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Arbeitskreises „Innerörtliche Entwicklung“ / des Ortschaftsrates Söllingen und beschließt Variante D als Grundlage für das weitere Verfahren.
---	---

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Bereits seit Jahren befassen sich Politik, Verwaltung sowie verschiedene externe Dritte – Prof. Uhlig, 2001 / Prof. Neppi, 2012 / Prof. Wappner, 2015/16 (alles Lehrstuhlinhaber Uni Karlsruhe / KIT – mit der Entwicklung des Areals „Hinter der Kelter / Kelterplatz“, das im Rahmen der erfolgten Ortskernsanierung Söllingen in den 80-er Jahren „ausgespart“ wurde. Im Rahmen einer intensiven Auseinandersetzung mit den eingeholten Arbeitsergebnissen und Ansätzen hat die Verwaltung in den letzten beiden Jahren nun konkrete Varianten für eine mögliche Neugestaltung des Quartiers „Kelterplatz“ erarbeitet. Von den ursprünglich zehn Varianten werden zwei (Variante B und Variante D) heute dem Gremium zur Vorberatung (Entscheidung erfolgt durch den Gemeinderat) vorgelegt. Die Reduzierung auf die Varianten B und D sowie der von der Verwaltung formulierte Beschlussvorschlag (Festlegung Variante D) sind Ausfluss der Beratungen des Arbeitskreises „Innerörtliche Entwicklung“ bzw. des Ortschaftsrates Söllingen vom Februar 2019 bzw. April 2019.

Die Entwicklung des Gesamtquartiers – auch: gegenüberliegender Bereich / Rathausplatz, gewissermaßen als Annex zum Schwerpunktbereich, (geplante Abgrenzung des späteren Sanierungsgebietes: siehe beigefügter Lageplan, Stand: Mai 2018) – soll im Rahmen der Aufnahme in ein Förderprogramm der Städtebaulichen Erneuerung erfolgen. Zentrale städtebauliche Ziele sind in diesem Zusammenhang die Steigerung der Aufenthaltsqualität des zentralen innerörtlichen Bereichs durch Neugestaltung, die Sicherung und Anpassung des öffentlichen, denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Bürgerhaus“ an geltende Standards (Stichwort: Barrierefreiheit / Brandschutz), eine Erweiterung dieses Bestandsgebäudes durch einen Neu-/Anbau mit verschiedenen (öffentlichen) Nutzungen sowie eine maß- und sinnvolle Nachverdichtung und / oder Neugestaltung und Weiterentwicklung des Bereichs südlich der B10 und des Rathausplatzes. Die Überplanung und Entwicklung des Areals, eine Profilierung der kommunalen Identität, soll maßgeblich dazu beitragen, die Söllinger Ortsmitte zu einem lebendigen Quartier zu entwickeln und so eine gute und auf Dauer angelegte Grundlage für ein soziales Miteinander sowie ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen.



Der Arbeitskreis „Innerörtliche Entwicklung“ hat sich im Zuge seiner Sitzung im Februar 2019 neben der Benennung der Variante D als favorisierte Konzeption weiterhin auf folgende Nutzungen geeinigt (Auszug aus dem Protokoll):

„Wer ist für den Bau von Wohnungen?“

Abstimmung: 1 Ja-Stimme, 7 Nein-Stimmen

„Wer spricht sich für die Schaffung von Räumen für ein Gesundheitszentrum aus?“

Abstimmung: Einstimmige Zustimmung

„Wer ist für die Planung eines Familienzentrums?“

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

„Wer ist für den Bau einer Tiefgarage?“

Abstimmung: Einstimmige Zustimmung

„Wer ist dafür, dass in den Neubaukomplex die Bücherei adäquat unterzubringen ist?“

Abstimmung: Einstimmige Zustimmung

„Wer ist dafür, einen Gastronomiebereich vorzusehen?“

Abstimmung: Einstimmige Zustimmung

Herr Keller als verantwortlicher Stadtplaner wird die Varianten B und D im Rahmen der **Sitzung am 10.09.2019** nochmals im Detail vorstellen und erläutern.

Im Juni 2019 fand ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen Verwaltung, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (im Folgenden KE) und den Vertreterinnen des zuständigen Referats im Regierungspräsidium Karlsruhe bezüglich der grundsätzlichen Förderfähigkeit der Maßnahme sowie der weiteren Vorgehensweise statt. Im Rahmen dieses Gesprächs wurde von Seiten des Regierungspräsidiums mitgeteilt, dass eine Förderung möglich ist und von Seiten des Regierungspräsidiums auch grundsätzlich unterstützt wird. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass eine Berücksichtigung der Gemeinde im Falle einer Antragstellung aufgrund der begrenzten Fördermittel selbstverständlich nicht garantiert werden kann. Eine Aufnahme in das Förderprogramm sollte von gemeindlicher Seite trotzdem angestrebt werden – auch wenn eine Berücksichtigung erst im zweiten oder dritten Anlauf gelingt –, ebenso sollte die Einleitung der erforderlichen Verfahren zur Vorbereitung der Sanierung (Vorbereitende Untersuchungen, förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die städtebauliche Bebauungs- / Rahmenplanung etc.) ohne zeitlichen Verzug angegangen werden.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat im Rahmen seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2019 beschlossen, die KE mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (**ISEK**) sowie mit der Antragstellung selbst zu beauftragen. Das ISEK ist – im Kontext zur heutigen Festlegung einer Planvariante – zwingende Voraussetzung für die Antragstellung auf Aufnahme in entsprechendes Sanierungsprogramm (Annahmeschluss Antrag: 31.10.2019). Im weiteren Verfahren ist außerdem die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nötig – der entsprechende Gemeinderatsbeschluss soll noch im Oktober gefasst und anschließend ortsüblich bekanntgemacht werden.



Stichwort „Klimaaoffensive“:

Der Leitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand: 15. April 2019 führt u. a. die nachfolgenden Aspekte als Förderschwerpunkte der entsprechenden Programme auf:

- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen.

Das Areal ist bereits heute nahezu vollständig bebaut / versiegelt. Im Zuge einer Überplanung und Entwicklung des Gebiets eröffnet sich die Chance, ein Maßnahmenpaket zu erarbeiten, das im Hinblick auf die „Klimaaoffensive“ Modellcharakter entfalten kann.

Finanzielle Auswirkung:

- Planungskosten / Realisierungskosten
- Zu möglichen Zuschüssen wird im Rahmen der Sitzung mündlich Stellung genommen.

Anlagen:

- PowerPoint-Präsentation mit Planungsgrundlagen und Varianten