



Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 410/2021

Abteilung:	4.1. Stadtplanung und Bauordnung	Erstelldatum:	18.10.2021
Verfasser:	Pommer, Thomas	Aktenzeichen:	
Fachbereich:	Fachbereich 4	Auszüge	4.1. Stadtplanung und Bauordnung,
OB:	Markus Ewald		

Gremium	Termin	Behandlung
Gemeinderat	15.11.2021	öffentlich

Betreff

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weingarten 2040
- Beschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Umfrageergebnisse und Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurde, und deren Auswertungen (s. Anlagen 1k und 2) werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Weingarten 2040 vom November 2021 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkung:

keine (unmittelbaren)

Vor-Einschätzung der Klimaauswirkung:

- positiv
 negativ
 keine (unmittelbaren)

Sachverhalt:

1. Bisherige Verfahrensschritte

Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte

2013	Stadtentwicklungsprogramm Weingarten 2020 (STEP 2020)
2015 bis 2016	Grünraum, Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Vergnügungsstätten

ISEK 2040 Vorentwurf

20.10.2018	Gemeinderatsklausur
11.12.2018	Bürgerworkshop
Jan. bis Sept. 2019	14 Fachgespräche

ISEK 2040 Entwurf

23.11.2019	Gemeinderatsklausur
13.11.2020 bis 31.12.2020	Online-Umfrage
Nov. 2020 bis Juli 2021	Beteiligung der Behörden und Fachstellen, weitere Fachgespräche
11.10.2021	Vorstellung der Ergebnisse aus den Beteiligungen im TA

Im Rahmen des ISEK 2040 wurden verschiedene gesamtstädtische Konzepte zu Grünraum, Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Vergnügungsstätten überlagert. Die einzelnen fachlichen „Bausteine“ wurden zu einem konzeptionellen „Gesamtgebäude“ im Dialog mit der Bevölkerung und den Fachstellen zum vorliegenden **Integrierten Stadtentwicklungskonzept** zusammengeführt und als Gesamtwerk weiterentwickelt.

2. Beteiligungen

Beim Aufstellen des ISEK 2040 war die **wiederholte und rückfragende, breite Beteiligung** ein Schlüssel, um der Aufgabe gerecht zu werden. Um einen am Bedarf angepassten und fachlich allumfassenden Rahmen für die nächsten zwei Jahrzehnte Stadtentwicklung aufzuspannen, brauchte es den engen Austausch mit der Bürgerschaft und die intensive

fachliche Beratung von Experten. Hierbei galt es, teilweise konkurrierende oder sich widersprechende Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen, zu harmonisieren und schließlich (im Masterplan) zu verräumlichen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (hier insbesondere ein **Bürgerworkshop** anhand von Zielbildskizzen) und **der Behörden und Fachstellen** (hier insbesondere **14 Fachgespräche**) gaben wichtige Impulse für die Ausarbeitung des Entwurfs des Masterplanes und der ergänzenden Themenpläne.

Handlungsräume Welche Chancen bietet eine Entwicklung der jeweiligen „Handlungsräume“ in Ihren Augen für die Zukunft von Weingarten? (Bewertung: Skala = 1 bis 5)

Handlungsräume	Chancen	Abkennung	Neutral	Mittelwert	
Chancen (Zustimmung ab 80%)					
1 Landschaftsachsen	Martinsberg: Stärkung als Wohnort und Bildungsort	79%	5%	13%	1,7
2 Weifencampus	Freizeit: Stärkung als zentraler Treffpunkt und Identität	82%	7%	7%	1,7
3 Innenstadt	Wohnen: Profundierung Hochschulstandort	89%	9%	6%	1,7
Konflikte (Ablehnung ab 20%)					
1 Sportpark	Sportcampus: Weifencampus/ISEK: Umweltschonende Mobilität und Gestaltung Stadtraum	71%	19%	10%	1,3
2 Wohnbauerschwerpunkt	Schulhaus mit Fachbau und Freizeitanlagen: Umgestaltung Schulhaus und Umgebung	84%	13%	19%	0,9
3 BfH Weingarten-Berg	Bahnhof Weingarten-Berg: Ausbau Mobilitätskonzepte	84%	21%	11%	0,9
4 Gewerbestandorte	Quartierentwicklung: Stärkung Selbstversorgung und Treffpunkte in den Quartieren	72%	6%	16%	1,3
	Qualifizierung der Wohnbevölkerung: Neues Wohnangebot und integrierte Infrastruktur	79%	7%	7%	1,6
	Regionale Wohnbauerschwerpunkte: schrittweise Wohnverlagerung	96%	23%	13%	0,9
	Gewerbestandorte: Profundierung und Erweiterung	10%	20%	16%	0,9
	Sportpark: Schaffung zusätzlicher Identifikationspunkte im integrierten Sporterschwerpunkt	49%	29%	17%	0,4
	Neuansiedlung: Hochschulanbieter: Ausbau Naherholung und Freizeitanlagen	96%	19%	13%	1,1
	Gewerbestandorte: Grünvernetzung, Naherholung, Fuß- und Radwege	87%	4%	5%	2,1

nach ausgefüllten Freigebogen: Campus (10-8) Martinsberg (100) Innenstadt (85)

Aufgrund der Pandemie wurde nicht wie geplant ein zweiter Bürgerworkshop durchgeführt, sondern eine **Online-Umfrage** über den ISEK-Entwurf entwickelt, die bei der Bevölkerung auf großes Interesse gestoßen ist. Dieses neue Format wurde mehrheitlich von der jungen Bevölkerungsschicht – die sonst, wie bei dem ersten Bürgerworkshop (s. Anlage 1i), verhältnismäßig unterrepräsentiert sind – genutzt, um ihr „Weingarten der Zukunft“ zu beschreiben. Die sorgfältige Auswertung dieser reichhaltigen Ideen und Vorschläge wurde in einem separaten Dokument zusammengestellt und Teil der ISEK-Dokumentation (s. Anlage 1k).

Ergänzend wurden die Fachstellen, mit denen im Vorfeld die Fachgespräche geführt wurden, um Stellungnahmen zum ISEK-Entwurf gebeten. Ergänzend wurden **weitere Fachgespräche** geführt, um die Inhalte des ISEK zu schärfen und weiter zu konkretisieren. Hier sei insbesondere der fruchtbare Austausch mit der Blutfreitagsgemeinschaft (Prozessionsweg), dem Land Baden-Württemberg (Hochschulentwicklung) und der PH Weingarten (Klimaschutz) genannt.

Die Vorstellung der Beteiligungsergebnisse und deren Berücksichtigung in der Beschlussfassung des ISEK ist in der Sitzungsvorlage 240/2021 ausführlich behandelt (s. hierzu auch Anlagen 1k und 2). Die Unterlagen dieser öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses sind darüber hinaus auch auf der Homepage www.weingarten-online.de/ISEK2040 eingestellt und erläutert.

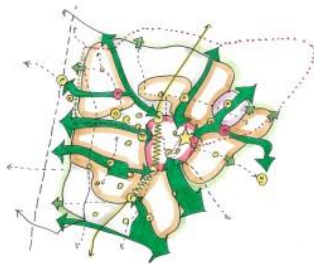
3. Oberziele

Die Oberziele „**Qualitäten stärken**“ und „**Wachstum ermöglichen**“ – mit jeweils den dazugehörigen Erläuterungen – definieren die **Eckpunkte einer künftigen Entwicklung** Weingartens, an denen sich alle weiteren Planungen und Projekte messen müssen. Sie sind damit ein wichtiges Instrument für **transparente Entscheidungen**, insbesondere, wenn Prioritäten gesetzt und konkurrierende Belange untereinander abgewogen werden müssen.



Ziel des ISEK 2040 ist, eine **verträgliche Wachstumsstrategie** zu entwickeln, mit der die besonderen Qualitäten Weingartens gesichert werden und von der die ansässige Bevölkerung und Neubürger gleichermaßen profitieren. Angebote für den Zuzug junger Familien und Arbeitnehmer sowie die Ansiedlung von Unternehmen sind grundlegend für eine **sozial ausgewogene Stadtgesellschaft, bezahlbares Wohnen** sowie die **Sicherung von Infrastruktur und Stärkung von lokaler Wirtschaft**.

4. Zielbildskizze



Das Zielbild **„Weingarten blüht auf“** (Anlage 1b) visualisiert die Zukunft von Weingarten: Ein starkes Zentrum ist über **9 Landschaftsachsen** eng mit den vielfältigen, hoch attraktiven Naturraum vernetzt. Die Landschaftsachsen dienen als attraktiver Naherholungsraum und Wegeachsen für den Fuß- und Radverkehr, sowie zur Biotopvernetzung und als Leitbahnen für Kaltluftströme bzw. Frischluftschneisen im Zusammenspiel von Grün und Wasser.

Außerdem sind die bislang isolierten Stadtquartiere aufgebrochen, deren **zentrale Mitten gestärkt** und miteinander durch (umweltfreundliche Mobilität) verbunden.

Das Leitbild, das hier zugrunde liegt und von der Bevölkerung stark unterstützt wurde, ist die **„Stadt der kurzen Wege“**.

5. Masterplan

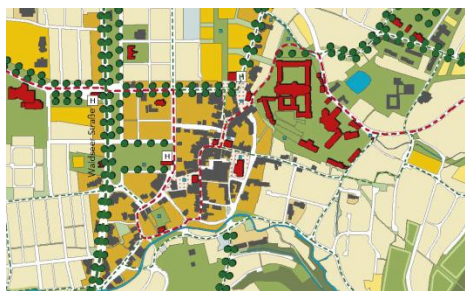
Der Masterplan der Stadtentwicklung Weingartens (Anlage 1c) **fasst einzelne Themen grafisch zusammen** und integriert sie sowohl inhaltlich als auch räumlich. Er dient als konzeptioneller, übergeordneter Rahmen für künftige räumliche Entwicklungen, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch in den Quartieren bis hin zu Einzelprojekten.



Hinsichtlich seines gesamtstädtischen Maßstabes ist der Masterplan ein Übersichtsplan, der nicht flurstücksscharf zu interpretieren ist. In seiner Darstellung ist er plakativ, damit die Grundzüge der Planung klar lesbar sind und das Leitbild z.B. der radialen Landschaftsachsen im Vordergrund steht. Andere Themen werden dadurch überlagert. Hierfür gibt es detailliertere **Themenpläne** (1. Nutzungen, 2. Grün/ Natur/ Freiraum und 3. Mobilität), die den Masterplan inhaltlich ergänzen (s. Anlagen 1d-1f).

Der Masterplan beschreibt die angestrebte Entwicklung Weingartens für die nächsten 20 Jahre. Angesichts der langfristigen Perspektive ist er als flexibler Rahmen zu verstehen, der bei Bedarf an geänderte Anforderungen, die heute ggf. noch gar nicht bekannt sind, angepasst werden kann und muss. Hierfür ist eine regelmäßige Überprüfung seiner Methodik und Inhalte erforderlich.

6. Zusammenfassung



Das ISEK Weingarten 2040 bietet einen fachlich integrierten Rahmen für die Entwicklung der Stadt Weingarten in den nächsten 20 Jahren. Neben **Leitzielen für die Gesamtstadtentwicklung** formuliert es **konkrete Maßnahmen für 13 Handlungsräume**, die mit der Bündelung mehrerer Projekte eine zentrale Rolle für die Zukunft der Stadt bieten.

Zentrale Herausforderungen für Weingarten liegen in einem **verträglichen und nachhaltigen Wachstum**, das Weingarten langfristig als **vielfältigen Wohnort für Alle** sichern soll.

Oberste Priorität hat die **Innen- und Bestandsentwicklung**, während Flächen am Stadtrand nur bei Bedarf entwickelt werden sollen; eine **flächensparende und hochwertige Quartiersentwicklung** hat dabei einen zentralen Stellenwert. Die Förderung moderner Bautypen, die mit hohen Dichten attraktives Wohnen auch für Familien sowie gut erreichbare Infrastruktur in **attraktiven Quartiersmitten** sind hierbei zentral.

Von zentraler Bedeutung ist die Sicherung der hohen **Grün- und Naturraumqualitäten** Weingartens, die insbesondere durch **9 Landschaftsachsen** gewährleistet werden sollen: Diese vernetzen die Innenstadt mit dem Naturraum und sind als Erholungs- und Frischluftareale Garant für gesunde und lebenswerte Quartiere in der wachsenden Stadt; sie sollten daher als eine der ersten Schritte umgesetzt werden sollten (s.u.). Besondere Chancen für einen **lebendigen, zukunftsfähigen Wohn- und Arbeitsort**, der auch für junge Menschen und Familien attraktiv ist, bietet die Stärkung Weingartens als **Hochschulstadt**. In Kooperation von PH, RWU, Stadt und lokaler Wirtschaft können **innovative Zukunftsbranchen** aufgebaut und die knappen Gewerbeflächen in Weingarten hochwertig genutzt werden. Eine moderne digitale Infrastruktur ist hierfür Grundvoraussetzung.

Die **Stadt der kurzen Wege**, in der kompakte Quartiere über ein attraktives Fuß- und Radwegenetz mit zentralen Orten vernetzt sind, ist Kernelement des ISEK Weingarten. Die Förderung nachhaltiger Mobilität steht ganz oben auf der Wunschliste der Bevölkerung; auch hier bieten die Landschaftsachsen als attraktive Wegeachsen sehr gute Potenziale.

Identitätsmittelpunkt ist die Altstadt, die durch die Martinshöfe weiter gestärkt wird. Wichtig ist eine enge Verknüpfung, u.a. mit Kfz-Beruhigung der nördlichen Innenstadt.

Auch der Martinsberg muss besser angebunden werden, um als Treffpunkt und Naherholungsort für alle – Anwohner, Touristen und Studierende – zu dienen.

Die Grundzüge und Leitbilder des ISEK helfen, in Einzelfallentscheidungen und Detaillösungen die langfristigen **gesamtstädtischen Entwicklungsziele im Blick** zu haben, um Qualitäten zu sichern und gerade dadurch verträgliches Wachstum zu ermöglichen.

7. Weitere Schritte

Die Oberziele des ISEK 2040 stellen für die Stadtplanung relevante **Grundzüge einer Planung** auf (z.B. Innenentwicklung vor Außenentwicklung), denen sich alle weiteren Planungen und Projekte unterordnen müssen. Außerdem formuliert das ISEK **Leitbilder** (z.B. „Stadt der kurzen Wege“, Vernetzung durch Landschaftsachsen), an der sich eine künftige Entwicklung orientieren muss.

Diese Grundzüge und Leitbilder auf gesamtstädtischer Ebene müssen zum einen in der **Aufstellung des Flächennutzungsplans vertiefend untersucht** werden (z.B. Klimasimulation und Bevölkerungsentwicklung). Zum anderen müssen die Grundzüge und Leitbilder auf **Maßstab der Quartiersebene heruntergebrochen** werden, indem sie in konkreten Projekten und im Dialog mit den Bürgern und den Fachstellen weiter ausformuliert werden. Es wird empfohlen, zeitnah die Umsetzung von konkreten Projekten anzustreben, um die ISEK-Ansätze sichtbar zu machen, die Ziele umzusetzen und weitere Projekte im Sinne des ISEKs zu motivieren. Das **Handlungskonzept** (Anlage 1h) bietet einen räumlichen Überblick über die 13 Handlungsschwerpunkte. Dort sind die Bedarfe identifiziert und strategische Hinweise zum weiteren Vorgehen gegeben.



Anschauliche Projekte, die voraussichtlich kurzfristig gestartet werden könnten und die sich gut als Piloten eignen würden, sind z.B.

- Landschaftsachse Scherzach: Machbarkeitsstudie, Einbindung Verein + Quartiere
- 14 Nothelfer-Areal: zentraler Ort Weingarten Süd, Medizinische Versorgungszentrum, Neues Wohnen
- Stadtboulevard Waldseer Straße: Wettbewerb mit Einbindung Öffentlichkeit
- Quartiersdialog Untere Breite/ Lerchenfeld: Quartiersmitte, Innenentwicklung, Generationenwechsel, Soziales u.a.

Anlagen:

1. ISEK Weingarten 2040

- 1a Endbericht (November 2021)
- 1b Zielbild
- 1c Masterplan
- 1d Themenplan: Bauliche Nutzungen
- 1e Themenplan: Grün/ Natur/ Freiraum
- 1f Themenplan: Mobilität
- 1g Siedlungsdichte Bauflächenpotenziale
- 1h Handlungskonzept
- 1i Protokoll Bürgerworkshop
- 1k Online-Umfrage: Zusammenfassung der Ergebnisse

2. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung

3. Präsentation zur Sitzung des Gemeinderates am 15.11.2021