

Zentralort Illingen 2030, 1. Fortschreibung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



20.05.2015



KERN
PLAN

Zentralort Illingen 2030

1. Fortschreibung ISEK

Im Auftrag:



Gemeinde Illingen
Hauptstraße 86
66557 Illingen

Gefördert durch:



IMPRESSUM

Stand: 20.05.2015

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Sarah End
Prokuristin

Projektmitarbeit:

Cand.-Geogr. Philipp Blatt

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Anlass und Ziele der Fortschreibung	4
2009 bis heute	8
Fortschreibung Entwicklungskonzept	43
Ausblick	54
Anhang, Maßnahmen- und Kostenplan	59

Anlass und Ziele der Fortschreibung

„Einzigartig an der Ortsmitte von Illingen ist, dass sie in fußläufiger Entfernung ein umfassendes Angebot an Lebensqualität verbindet: Im Ortskern wohnen, am Wochenmarkt regionale Produkte einkaufen, umgeben von schönen alten und guten neuen Gebäuden, im naturbelassenen Illgrund ausruhen, in der Illipse Kultur genießen... Nun liegt es an Illingen, diese Potenziale zu aktivieren und mit der Ortsmitte zu vernetzen. Über 10 Jahre stand die ehemalige Wurstfabrik Höll inmitten der Gemeinde leer und verfiel nach und nach.“ (Quelle: non-conform architektur: Werkstattprotokoll Vor-Ort-Ideenwerkstatt®, Stand: 25.02.2014)

Für eine der größten Herausforderungen der Illinger Ortskernentwicklung hat sich eine **grundlegend neue Entwicklungsperspektive** aufgezeigt: Das über Jahre brachliegende Höll-Areal steht endlich unter neuen Vorzeichen. Geplant ist die Schaffung eines neuen „**multifunktionalen Marktplatzes**“ mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität, der nicht nur Standort des Wochenmarktes ist, sondern sich v.a. durch ein **modernes und zeitgemäßes Wohnungsangebot** (auch Servicewohnen) und einen **Lebensmittelvollsortimenter** auszeichnet. Dies sind die neuen Magnete und Ankernutzungen des Illinger Zentrums, ergänzt durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (auch Büro- und Praxisräume) in der so genannten Brauturmgalerie. Die Vitalisierung des Höll-Areals ist somit für die gesamte Ortskernentwicklung von herausragender Bedeutung. **Die Mobilisierung des privaten Investments verspricht große Erfolge.**



Warum wird das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) fortgeschrieben?

- ISEK 2009 mit damals offenen Fragen zur Entwicklung des Höll-Geländes
- Seit zwei Jahren kann die Gemeinde die Entwicklung des Höll-Geländes aktiv vorantreiben
- Mit der anstehenden Vitalisierung des Höll-Geländes erfolgt ein inhaltlicher und prozessstruktureller **Neustart der Ortskernentwicklung**
- in Planung: Brauturmgalerie als multifunktionaler Gebäudekomplex mit Lebensmittelvollsortimenter, zeitgemäßen Wohnungsangeboten, weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe; Neuer Marktplatz mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität
- Das ISEK 2009 ist somit von der tatsächlichen Entwicklung überholt
- Als planerisches Steuerungsinstrument der Ortskernentwicklung muss eine Umsteuerung im Rahmen des ISEK stattfinden. Kein völliger Planungsneubeginn
- Die Fortschreibung ist zentrale Grundlage für die Akquise weiterer Fördermittel aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Erforderlichkeit der Fortschreibung

Planerisches Steuerungsinstrument der Ortskernentwicklung ist das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2009 (in Teilen 2012 aktualisiert), eingebettet in den Rahmen der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Ziel ist die Entwicklung eines Leitbildes, das dem Ortszentrum zwischen Bahnhof und Illgrund in seiner funktionalen Vernetzung, Erschließung und städtebaulichen Einheit als urbanem Lebensraum gerecht wird und gleichzeitig identitätsstiftende Ausstrahlung initiiert. Dieses Konzept ist mittlerweile sechs Jahre alt.

Das Höll-Gelände wurde als **Entwicklungsbaustein damals ausgeklammert**, da der Zugriff der Gemeinde auf das Gelände nicht gegeben war. Zwischenzeitlich hat sich diese Rahmenbedingung geändert:

- Das Höll-Areal befindet sich seit 2011 in Landeseigentum. Von Eigentümerseite steht einer Entwicklung nichts mehr im Wege.
- Illingen war als Modellkommune im Forschungsfeld ExWoSt - „Innovationen für Innenstädte“.

Mit der Vitalisierung und Neuordnung des ehem. Höll-Geländes erfolgt eine deutliche Umsteuerung der laufenden städtebaulichen Gesamtmaßnahme, da

- sich wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Ortsmitte grundlegend geändert haben,
- sich die städtebaulichen Ziel- und Maßnahmenplanungen für das Höll-Areal nur bedingt aus den Zielsetzungen des vorliegenden ISEKs ableiten lassen und
- dies das **zentrale, die Ortskernentwicklung bestimmende Vorhaben** darstellt.

In der sechsjährigen Programmlaufzeit wurden im Untersuchungsgebiet bereits Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt. Andere konnten aus unterschiedlichen Gründen (noch) nicht in der vorgesehenen Form realisiert werden. Dies macht die **1. Fortschreibung** zu einem stärker **umsetzungsorientierten Konzept** erforderlich.

Politik und Verwaltung erhalten mit der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes eine aktuelle Daten- und Entscheidungsgrundlage, um die komplexe Situation im Illinger Ortskern weiter angemessen steuern zu können.

Darüber hinaus ist die Fortschreibung Voraussetzung für weitere Fördermittel aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Dieses Programm hilft der Gemeinde dabei,

- die strukturellen Schwierigkeiten im Ortskern zu bewältigen und
- mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land entsprechend der strategischen Ausrichtung des ISEKs aktiv zu entwickeln.

Auf Basis der Fortschreibung soll ein Sanierungsgebiet (weitere Ausführungen hierzu unter Durchführungsmodalitäten) ausgewiesen werden. Mit der Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Methodik und Vorgehensweise

Das bisherige ISEK stellt funktionale Defizite dar und zeigt, durch welche Projekte und Maßnahmen die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Ortskernes gestärkt werden kann. Der Entwicklungsprozess ist noch nicht abgeschlossen.

i

Wesentliche konzeptionelle Grundlagen der Fortschreibung

Aus den beiden konzeptionellen Grundlagen

- des bestehenden ISEKs 2009 und
- des Städtebaulichen Konzeptes für das Höll-Areal

muss eine Zwischenbilanz des bisher Erreichten gezogen und eine **neue Gesamtmaßnahme konzipiert** werden.

Dazu werden

- neue Erkenntnisse aus den rahmensetzenden Vorgaben seit 2009 (z.B. Ex-WoSt) gewonnen (Reflektion des bisherigen Entwicklungsprozesses),
- Demografie-, Struktur- und Kenndaten des Ortskernes hinsichtlich grundlegender Änderungen geprüft,

um Auswirkungen auf die künftige Ortskernentwicklung identifizieren zu können. Weiterhin werden

- das damals formulierte Leitbild und die Ziele konkretisiert,
- neue Projekte und Maßnahmen definiert sowie der bestehende Maßnahmenkatalog aktualisiert und
- ein abgestimmter Zeit- und Finanzierungsplan erarbeitet.

Das Integrierte Handlungskonzept und der Maßnahmenplan können auf dieser Basis weiterentwickelt werden. Dabei müssen die Prioritäten so gesetzt werden, dass

- die Initialprojekte am Höll-Gelände kurzfristig und nachhaltig realisiert und
- die weiteren wichtigsten Entwicklungsziele und -bausteine auch realistisch erreicht werden können.

Die Fortschreibung bereitet somit einen nachhaltigen Gesamtmaßnahmenabschluss vor.



Blick auf das Höll-Areal

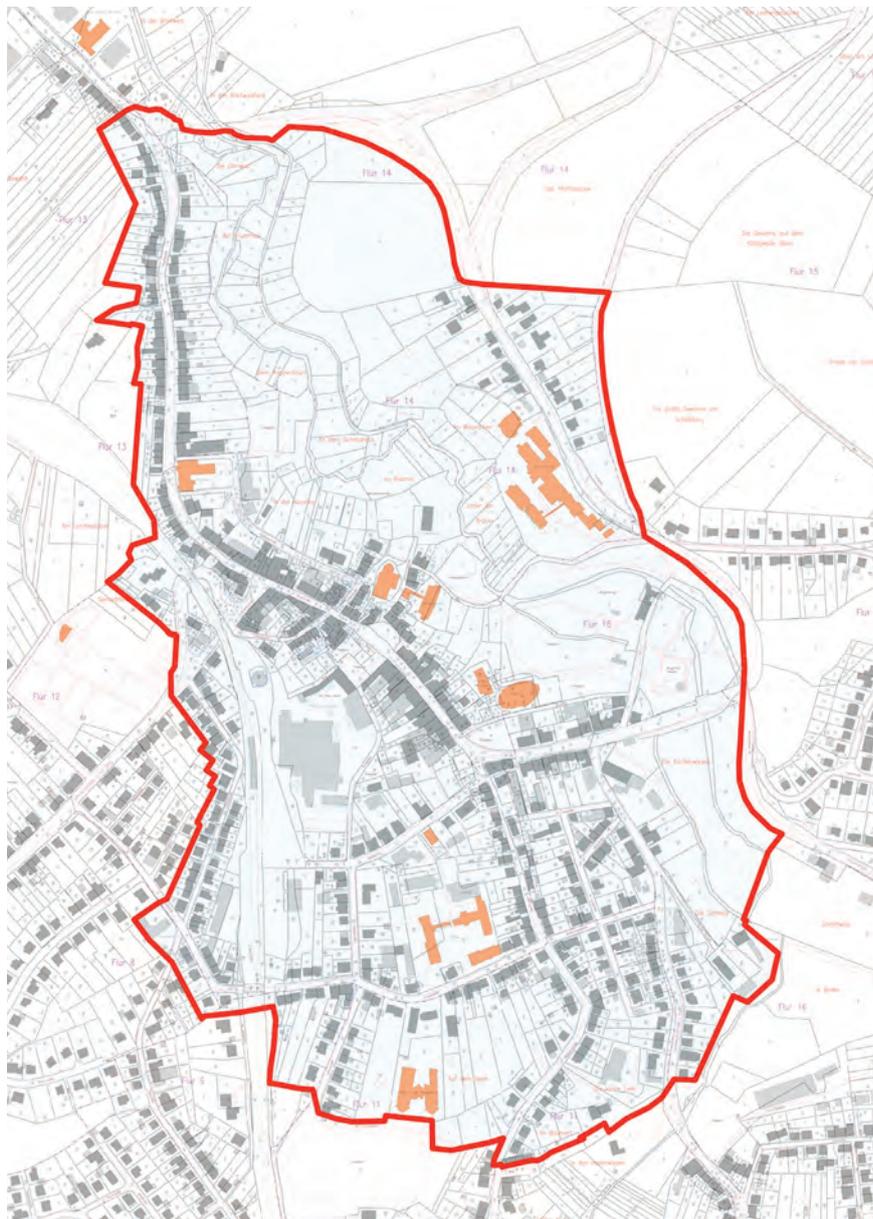
Abgrenzung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum des ISEKs umfasst das Ortszentrum Illingens:

- Er verläuft entlang der Hauptstraße vom Kreisel im Rosenthal bis zur Gennweiler Straße, inklusive der historischen Zehntscheune.
- In West-Ost-Richtung erstreckt er sich von den bahnhofseitigen Häusern in der Schillerstraße bis zur Reha-Klinik St. Hedwig.
- Neben der Hauptstraße werden noch die parallel verlaufende Rathausstraße sowie die Gerberstraße und die Lateingasse untersucht.
- Im Süden gehört der Bereich bis zum Sportplatz mit Poststraße, Goethestraße, Schulstraße, Beethovenstraße und der Judengasse zum Untersuchungsraum.

Der Untersuchungsraum ist der zentrale Siedlungsbereich der Gemeinde Illingen, durchzogen von den wichtigsten Verkehrsinfrastrukturen der Gemeinde inkl. der Brachfläche des Höll-Geländes; er bildet in politischer, wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht die Schnittstelle und den „Ballungsraum“ der Gemeinde.

Die genaue Abgrenzung kann dem beige-fügten Lageplan entnommen werden.



Abgrenzung Programmgebiet 2009; Quelle: Kartengrundlage LVGL; Bearbeitung: Kernplan

i

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum der 1. Fortschreibung ist identisch mit dem Geltungsbereich des ISEKs aus dem Jahr 2009, da es sich lediglich um eine Fortschreibung handelt.

Der Untersuchungsraum

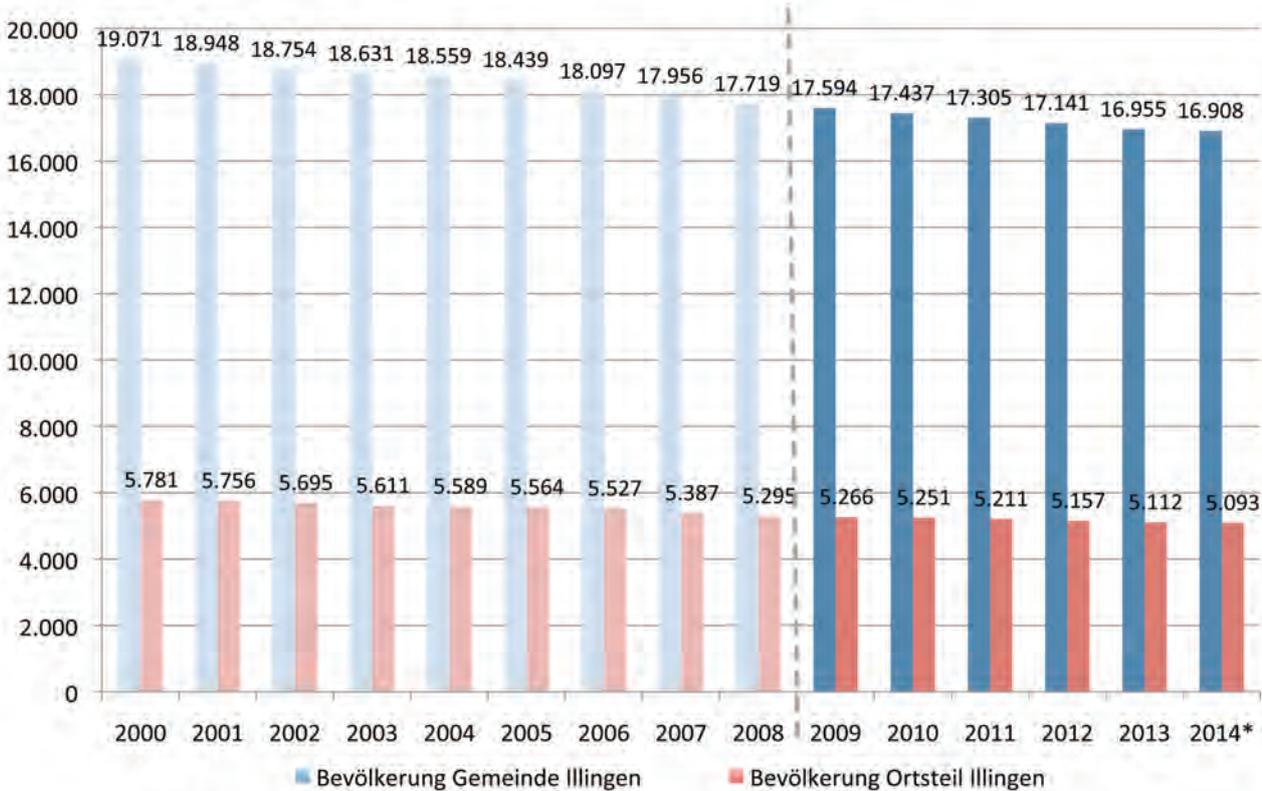


2009 bis heute



KERN
PLAN 

Update der Bestandsaufnahme



Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Illingen und Ortsteil Illingen 2000 - 2014 (einschließlich Oktober 2014); Quelle: Gemeinde Illingen, Darstellung: Kernplan

Zur Bestimmung des weiteren strategischen Rahmens der Ortskernentwicklung ist ein Update der Bestandsaufnahme erforderlich.

- Sind die im Jahr 2009 erfassten Entwicklungen eingetreten? Was hat sich seit dem Jahr 2009 grundlegend geändert?
- Welche Auswirkungen hat dies auf die künftige Ortskernentwicklung? Ist eine Umsteuerung erforderlich?

Die Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte

- mit Hilfe von Ortsbegehungen mit fotografischer Dokumentation und
- durch Auswertungen von gemeindenspezifischen Daten mit Rückgriff auf Datenquellen des Statistischen Landesamtes.

Der Inhalt der 1. Fortschreibung der Bestandsaufnahme und -analyse orientiert sich somit an der Struktur des ersten ISEKs. Bestands- und Analysekarten des damaligen ISEKs werden integriert.

Demografische Entwicklung

Die im ISEK 2009 aufgezeigten Trends in der demografischen Entwicklung (Einwohnerrückgang, niedrige Geburtenraten bei gleichzeitig hoher Sterbeziffer, Überalterung) haben sich in den jüngsten Jahren weiter fortgesetzt.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung nahm

- in der Gemeinde Illingen zwischen 2009 und 2014 um weitere 3,9 % und
- im Hauptort Illingen etwas weniger stark um 3,3 % ab.

Im Vergleich zu den Jahren davor (2004 - 2009: Gemeinde -5,2 %, Ortsteil Illingen -5,8 %) fiel der jüngste Bevölkerungsrückgang geringer aus, die generelle Tendenz wird sich aber in den kommenden Jahren aufgrund der weiter niedrigen Geburten- und hohen Sterberaten bei gleichzeitig nicht zu erwartenden Wanderungsgewinnen fortsetzen.

Natürlicher Saldo

Die Geburtenrate befand sich auch im Zeitraum 2009 - 2013 auf einem niedrigen Niveau und

- lag in der Gemeinde Illingen bei durchschnittlich 106 Geburten
- und im Ortsteil Illingen bei 32 Geburten pro Jahr.

Die Geburtenrate war in jedem Jahr deutlich niedriger als die Sterberate, diese lag

- auf Gemeindeebene bei durchschnittlich 224 Sterbefällen und
- im Ortsteil Illingen bei 78 Sterbefällen pro Jahr.

Insgesamt verlor die Gemeinde Illingen damit in den Jahren 2009 bis 2013 etwa 590 Bürgerinnen und Bürger auf „natürliche Weise“, das waren fast 120 Personen pro Jahr. Im Ortsteil Illingen betrug die Sterbeüberschüsse in diesem Zeitraum etwa 230 Personen bzw. 46 Personen pro Jahr.

Wanderungssaldo

Wanderungszahlen liegen für den Zeitraum 2009 bis 2013 zwar keine vor, doch anhand der Bevölkerungsstände und den Daten zur natürlichen Bevölkerungsbewegung ergibt sich rein rechnerisch für die Gemeinde Illingen

- ein wanderungsbedingter Bevölkerungsverlust von rund 180 Personen bzw.
- durchschnittlich 35 Personen pro Jahr,

welche mehr aus der Gemeinde fortziehen als neue Bürger hinzuziehen.

Hingegen konnte der Ortsteil Illingen im selben Zeitraum einen Wanderungsgewinn

- von 47 Personen verzeichnen,
- was einem durchschnittlichen Wanderungsüberschuss von 9 Personen pro Jahr entsprach.

Die Gründe für die Wanderungsgewinne des Ortsteils Illingen in den letzten Jahren könnten in der insgesamt guten Infrastrukturausstattung des Ortsteils liegen.

Altersstruktur

Das Alter der Einwohner des Ortsteils Illingen ist von durchschnittlich 47 Jahren im Jahr 2009 auf 48 Jahre in 2014 angestie-

i

Demografische Entwicklung

- Trends der demografischen Entwicklung haben sich weiter fortgesetzt: Bevölkerungsrückgang um -3,3 % seit 2009, weiterer Bevölkerungsrückgang zu erwarten, Anstieg des Durchschnittsalters
- aber: Wanderungsgewinne im Ortsteil Illingen seit 2009 (+ 47 Einwohner) und Rückgang des Anteils der über 65-Jährigen zugunsten der Altersgruppe 25 bis 65 Jahre

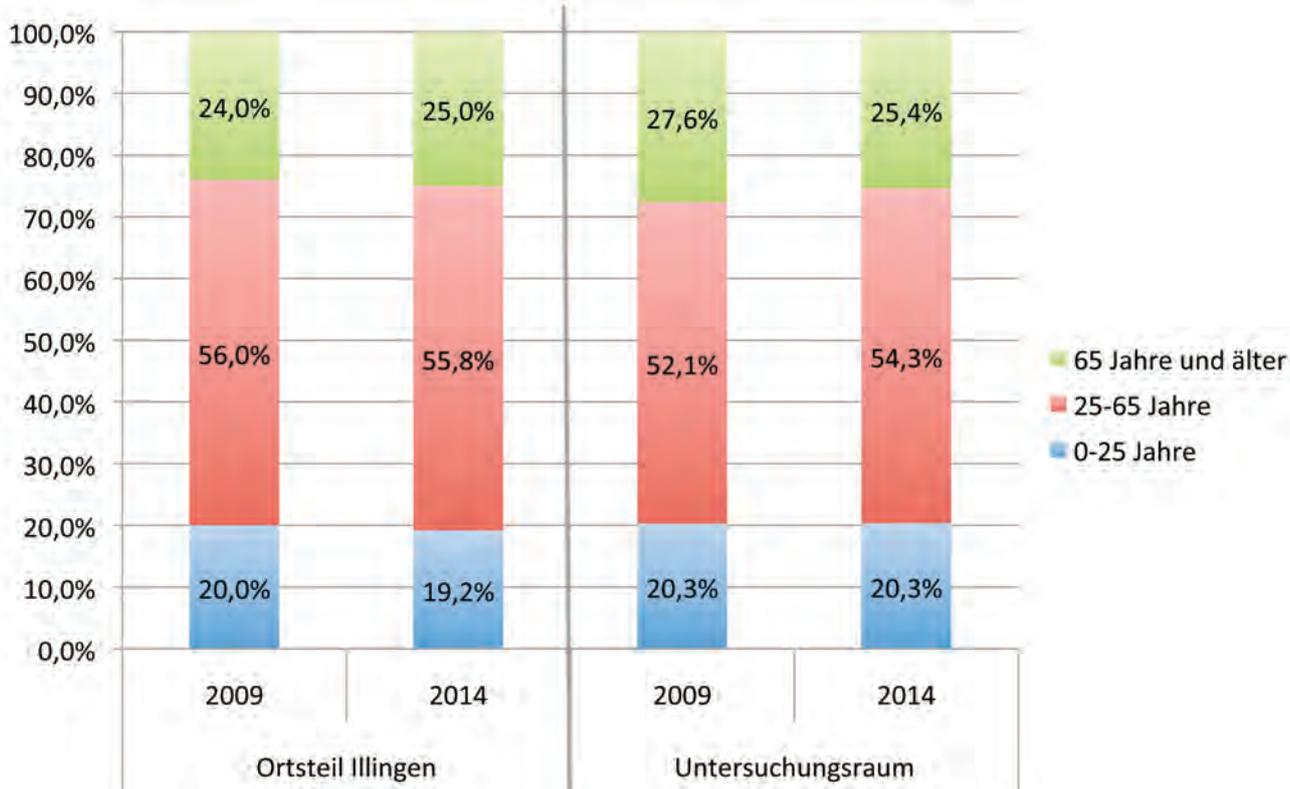
Konsequenz für die weitere Ortskernentwicklung:

- Schaffung zeitgemäßer Wohnungsangebote, adäquate Wohn- und Betreuungsangebote, Barrierefreiheit, Imageverbesserung, weitere Attraktivierung des Arbeits- und Versorgungsangebotes
- Es kann davon ausgegangen werden, dass Bevölkerungsgruppen mittleren Alters eine höhere Investitionsbereitschaft zeigen als jüngere und ältere Bewohner.

gen. Die Bevölkerung im Untersuchungsraum war bereits 2009 im Durchschnitt 48 Jahre alt.

Im Ortsteil Illingen ging der Anteil der unter 25-jährigen von 20 % auf 19 % zugunsten der über 65-jährigen zurück. Der Anteil der über 65-jährigen stieg von 24 % auf 25 % an.

Demgegenüber ging im Untersuchungsraum der Anteil der über 65-jährigen von 28 % auf 25 % zurück, wohingegen die mittlere Altersgruppe zwischen 25 und 65 Jahren verhältnismäßig anwuchs und ihren Anteil von 52 % auf 54% vergrößerte.



Altersstruktur im Ortsteil Illingen und dem Untersuchungsraum in den Jahren 2009 und 2014; Quelle: Gemeinde Illingen; Darstellung: Kernplan

Wirtschaft

Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Illingen

In den Jahren 2009 bis 2013 (Daten für 2014 liegen noch nicht vor) konnten in der Gemeinde Illingen insgesamt 280 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit einem Beschäftigungswachstum von 8,2 % lag die Gemeinde Illingen damit vor dem Landkreis Neunkirchen (+7,8 %) und dem Saarland (+5,2 %):

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg von 3.428 im Jahr 2009 auf 3.708 im Jahr 2013 an.
- Auch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Illingen wuchsen im selben Zeitraum leicht von ca. 5.550 auf 5.690 Beschäftigte (+2,5 %, Landkreis Neunkirchen +4,8 %, Saarland + 5,4 %).

Damit wies die Gemeinde Illingen im Jahr 2013, wie auch in den Jahren zuvor, einen negativen Pendlersaldo auf:

- Die Auspendlerüberschüsse von 1.983 Personen fielen jedoch,
- durch den höheren Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort gegenüber denen am Wohnort,
- niedriger aus als noch im Jahr 2009.

Innerhalb des Landkreises Neunkirchen erreichte die Gemeinde Illingen mit ihren 3.708 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort die zweithöchste Arbeitsplatzdichte (223 Arbeitsplätze / 1.000 Einwohner) nach der Kreisstadt Neunkirchen (471), was als weiterer Beleg für die Wirtschaftskraft der Gemeinde Illingen gewertet werden kann.

Die Struktur der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen hat sich in der Gemeinde Illingen im Jahr 2012 (neuere Daten liegen



Hauptstraße, zentraler Versorgungsbereich

nicht vor) gegenüber 2009 vor allem in den Bereichen

- Handel, Verkehr, Gastgewerbe (Anstieg) und
- produzierendes Gewerbe (Rückgang)

geändert.

Im tertiären Sektor waren im Jahr 2012 insgesamt 65 % aller Beschäftigten tätig, davon

- 27 % in den Bereichen Handel (2009: 25 %), Verkehr, Gastgewerbe,
- 10 % bei den Unternehmensdienstleistungen und
- 28 % bei den öffentlichen und sozialen Dienstleistungen (2009: 29 %).

Im Vergleich zu Land und Kreis war der Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe überproportional ausgeprägt, während die Unternehmensdienstleistungen eine geringere Rolle spielten. Rund 35 % der Beschäftigten der Gemeinde Illingen waren im produzierenden Gewerbe (2009: 38 %) tätig. Die Land- und Forstwirtschaft war gesamtbeschäftigungspolitisch unbedeutend. (Quelle: Statistisches Landesamt Saarland)

Gewerbeentwicklung im Untersuchungsgebiet

Einen Hinweis auf die wirtschaftliche Entwicklung des Untersuchungsraums im Zeitraum 2009 bis 2014 liefert die Bilanz der Gewerbean- und -abmeldungen:

- Wie die Tabelle verdeutlicht, gab es in diesem Zeitraum mit Ausnahme des Jahres 2011 in jedem Jahr mehr Gewerbean- als -anmeldungen.
- Insgesamt gab es 40 Geschäftsaufgaben bzw. -verlagerungen mehr als sich neue Gewerbebetriebe ansiedelten.

Diese negative gewerbliche Dynamik schlägt sich im Ortsbild in den gewerblichen Leerständen nieder.

Einzelhandel

Der Ortskern von Illingen bildet die Haupteinkaufslage der Gemeinde. Hier sind räumlich konzentriert zahlreiche Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende Dienstleistungen niedergelassen, die wichtige Versorgungsfunktionen für die gesamte Gemeinde und die Nahversorgung übernehmen.

An der grundlegenden Einzelhandelsstruktur hat sich gegenüber dem Jahr 2009 bzw. dem Einzelhandelskonzept 2008 wenig geändert:

- Der Illinger Ortskern hat einen hohen Anteil am Gesamtbestand der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde, ist aber überwiegend durch Betriebe mit kleinen Verkaufsflächen geprägt,

Gewerbean- und -abmeldungen

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2009-2014
Anmeldungen	+2	+13	+5	+8	+10	+9	+47
Abmeldungen	-9	-22	-1	-19	-24	-12	-87

Gewerbean- und -abmeldungen im Untersuchungsgebiet 2009-2014; (*2014: bis einschließlich Oktober); Quelle: Gemeinde Illingen

- während die großflächigen Betriebe fast ausnahmslos außerhalb, in dezentraler Lage (Hosterhof) angesiedelt sind.

Laut Gewerbeliste gab es im November 2014 ca. 54 Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum:

- Etwa 23 Betriebe (42 %) bedienen den kurzfristigen Bedarfsbereich. Darunter befinden sich Nahversorger wie Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüseladen und weitere Betriebe zur kurzfristigen Bedarfsdeckung wie Apotheken, Blumengeschäfte, Buchhändler.
- Zum mittelfristigen Bedarfsbereich zählen etwa 15 Betriebe (27 %). Hier sind vor allem mehrere Schuh- und Bekleidungsfachgeschäfte zu nennen.
- Den langfristigen Bedarf bedienen 16 Betriebe (31 %). Zu den hier angebotenen Warengruppen zählen etwa Möbel, Elektronikgeräte, Schmuck, Brillen und Hörgeräte.

Der konzentrierte Einzelhandelsbesatz in der Illinger Ortsmitte weist also insgesamt einen breiten Angebotsmix vor. Es gibt zahlreiche, teils inhabergeführte Fachgeschäfte, die einen festen Kundenstamm haben und kompetente Fachberatung bieten können. Entlang dem zentralen Bereich der Hauptstraße südlich des Werner-Woll-Platzes liegt zudem ein fast durchgängiger Geschäftsbesatz mit Einzelhandel und Komplementärnutzungen vor.

Es sind jedoch auch Schwächen und Defizite in der Einzelhandelsstruktur zu erkennen:



Einzelhandel in der Hauptstraße

i Wirtschaft

- mehr Gewerbeab- als -anmeldungen seit 2009, Gewerbeleerstände
- Ortskern als Haupteinkaufslage der Gemeinde, inhabergeführte Fachgeschäfte
- Breiter Angebotsmix zur Deckung kurz-, mittel- und langfristiger Bedarfe; aber: Versorgungslücke in den Segmenten Lebensmittel und Drogerie, fehlender Kundenmagnet, unterschiedliche Ladenöffnungszeiten
- Handlungsbedarf im mittleren Teil der Hauptstraße im Bereich der Einmündung der Eisenbahnstraße
- Entwicklungsimpuls für den Ortskern durch die Vitalisierung des ehem. Höll-Areals, Kundenmagnet, aber: gleichzeitig auch Standortverlagerungen

Konsequenz für die weitere Ortskernentwicklung:

- funktionale und städtebauliche Verknüpfung zwischen bestehendem Haupteinkaufsbereich und vitalisiertem ehem. Höll-Areal
- Stärkung des Haupteinkaufsbereiches bis zum mittleren Teil der Hauptstraße
- So haben die Schließungen des Edeka-Nahversorgungsmarktes im Jahr 2010 und des Schlecker-Drogeriemarktes im Jahr 2012 in den zentralen Segmenten Lebensmittel und Drogerie eine spürbare Versorgungslücke in der Haupteinkaufslage hinterlassen.
- Auch fehlt es an einem echten Kundenmagneten, der gleichzeitig mehr Kunden in die kleineren Fachgeschäfte lockt.
- Zudem sorgen unterschiedliche Ladenöffnungszeiten für Optimierungsbedarf.
- So entwickelte sich der mittlere Teil der Hauptstraße auf Höhe Einmündung Eisenbahnstraße zu einem Problembereich. Hier wurden Geschäfte und andere Gewerbebetriebe geschlossen und keine neuen Mieter gefunden, so dass dort mehrere leer stehende Gewerbeimmobilien in direkter Nachbarschaft zu finden sind (siehe Abschnitt Gewerbeleerstand). Das „Einkaufserlebnis“ wird in diesem Bereich unterbrochen und wirkt so negativ aufs Einkaufsumfeld.
- Weiterhin ist die Verkehrsführung mit der Einbahnstraßenregelung und die Ausschilderung (z.B. Parkplätze) für auswärtige Kunden des Illinger Einzelhandels nicht optimal (siehe Abschnitt Verkehr).
- Darüber hinaus werden Kunden in der Haupteinkaufslage nur wenige Verweilmöglichkeiten geboten. Zwar bilden Eiscafé, Café Schirra oder der mit Sitzmöglichkeiten ausgestattete Werner-Woll-Platz Ziele, doch ist das Gastronomieangebot im zentralen Versorgungsbereich insgesamt wenig ausgeprägt.

Neben Defiziten am eigentlichen Einzelhandelsangebot sind auch bei den Rahmenbedingungen des örtlichen Einzelhandels Hemmnisse zu beobachten.

(Quelle: GMA, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Illingen, Stand: September 2008)

Die vorgesehene Umnutzung des ehemaligen Höll-Areals wird die Einzelhandelsituation in der Haupteinkaufslage aufwerten.

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters in dem neuen Multifunktionsgebäude „Brauturmalerie“ wird eine Angebotslücke geschlossen und ein starker Kundenmagnet installiert, der die Gesamtkundenzahl im Ortskern steigern kann.

Durch die Neuansiedlung weiterer Fachgeschäfte und die Schaffung von Gastronomieangeboten kann das Angebot im Ortskern zudem ergänzt werden.

Mit der Entwicklung der Brauturmgalerie wird es allerdings auch zu Standortverlagerungen ansässiger Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen kommen. Einzelne Betriebe (z.B. Bank1Saar) planen den Umzug in den neuen Komplex. Hier gilt es in Zusammenarbeit mit dem Zentrumsmangement, frühzeitig neue Interessenten mit ortskernrelevanten Nutzungen für diese Immobilien zu finden, um ein drohendes Leerfallen der Immobilien und die Verschärfung der Leerstandssituation im Ortskern zu vermeiden.

Gastronomie

Wie schon im Jahr 2009 festgestellt, war der Ortskern von Illingen im Vergleich zu Ortskernen anderer Gemeinden eher unterdurchschnittlich mit gastronomischen Angeboten ausgestattet. Dies gilt auch heute noch.

Laut Gewerbeliste der Gemeinde Illingen waren im Oktober 2014 insgesamt zwar rund 20 Betriebe im Ortskern Illingen ansässig, die im weiteren Sinne dem gastronomischen Bereich zugeordnet werden können. Allerdings gehören dazu mehrere Imbissbetriebe, Vereinsheime und Lieferservices. Echte Restaurants sind nur wenige zu finden. Burgrestaurant und Restaurant L'Aubergine im Illgrund sowie das Steakhaus Bolero in der Hauptstraße nördlich des Rathauses liegen zwar noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, doch dort eher in Randlage. Die übrigen Kneipen, Bistros und Restaurants liegen fast alle außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Bausubstanz, Gestaltung

Denkmalschutz

Seit 2009 sind im Untersuchungsgebiet keine Bauwerke neu unter Denkmalschutz gestellt worden. Es gibt im Untersuchungsgebiet 12 Einzeldenkmäler und zwei Denkmalensembles.

Ortsbildprägende Gebäude und Strukturen

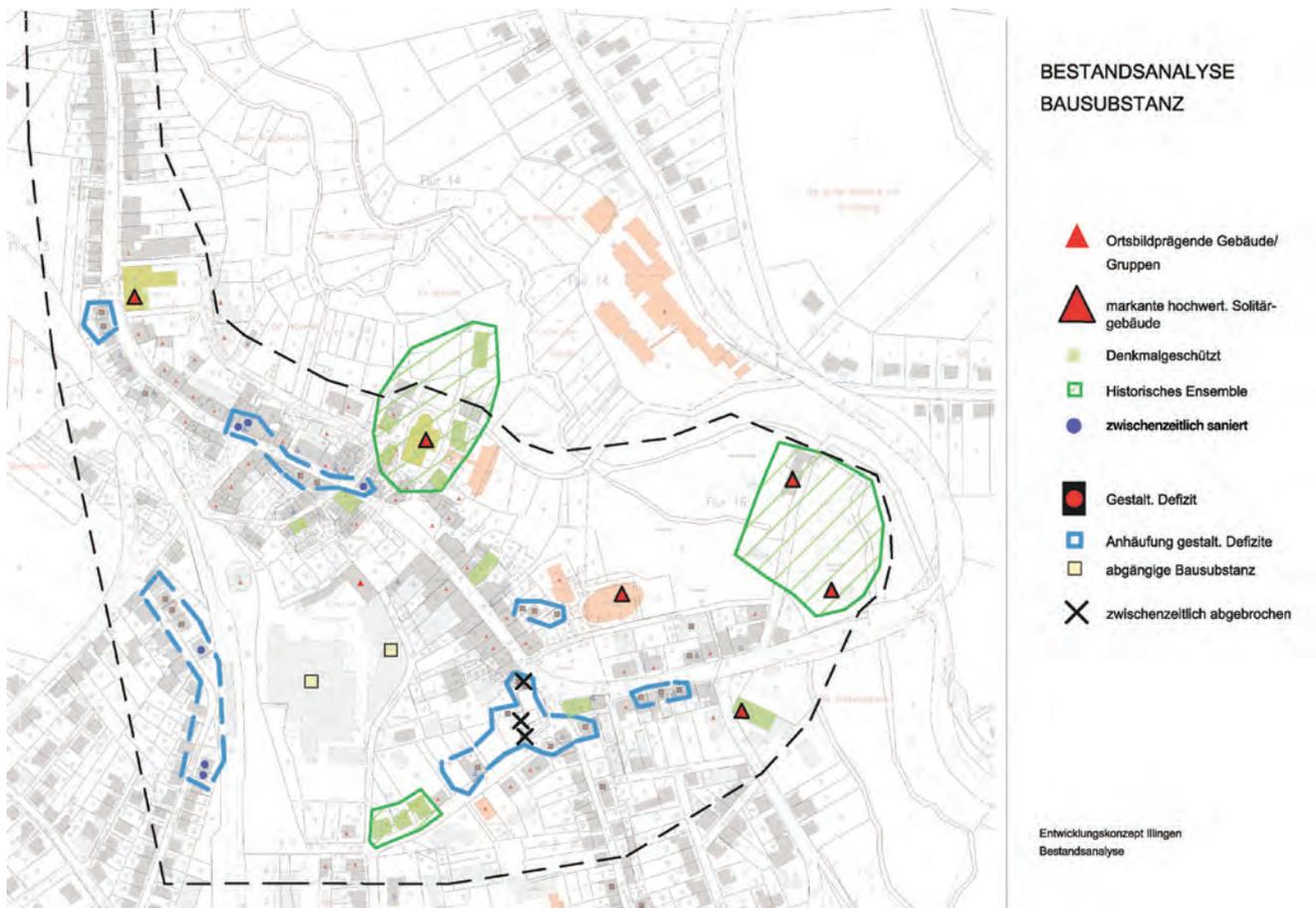
Es befinden sich eine Vielzahl ortsbildprägender Strukturen und Gebäude sowie markanter hochwertiger Solitärgebäude im Untersuchungsgebiet (Gebäudezüge und Platzräume in besonderem Stil oder mit harmonischer Gebäudestellung):

- Aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (z.B. exponierte Stelle) haben sie eine besondere Funktion.
- Sie sollen erhalten bleiben und funktionsgerecht saniert werden.

Die im Jahr 2009 erfassten ortsbildprägenden Gebäude sind nach wie vor noch aktuell. Insgesamt vier ortsbildprägende Gebäude wurden nachgetragen.

Straße	Art des Denkmals
Denkmalensembles	
Ensemble Kirchenstraße	
Gerberstraße 3	Wohnhaus, 19. Jh., Umbau 1850
Gerberstraße 4	Wohnhaus, 18. Jh., Umbau 1850
Gerberstraße 6	Wohnhaus, 18. Jh.
Kirchenstraße 4	Wohnhaus, 19. Jh.
Kirchenstraße 6	Wohnhaus, 19. Jh.
Kirchenstraße 10	Wohnhaus, 19. Jh.
Kirchenstraße 12	Ehem. Schule, um 1850
Kirchenstraße	Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Turm 13. Jh., 1789-91 Kirche von Peter Reheis, Ausstattung 18./19. Jh.
Ensemble Poststraße	
Poststraße 14	Villa Emmy, Wohnhaus, 1902
Poststraße 16	Wohnhaus, 1900
Poststraße 18	Wohnhaus, 1900
Einzeldenkmäler	
Am Alten Markt 5	Keramikwandbilder und Glasfensterbilder, 1962 u. 1967 von G. Lehoczky
An der Schmelz 2	Eisenschmelze, Wohnhaus, Gesindehaus, um 1760
Beethovenstraße 16	Lehntreppenturm, Wegekreuz
Burgweg	Burg Kerpen, Burgruine
Gennweiler Straße 1	Zehntscheune, Wirtschaftsgebäude
Goethestraße 4	Wohnhaus, 4. Viertel 19. Jh.
Hauptstraße 19	Wohn- und Geschäftshaus, 1879
Hauptstraße 32	Geschäfts- und Wohnhaus, um 1870
Hauptstraße 51	Wohn- und Geschäftshaus, um 1870
Hauptstraße 86/87	Rathaus, 1876-77 von Ludwig Israel, Erweiterung 1911-12 von Otto Eberbach
Kirchenstraße 18	Pfarrhaus, Pfarrscheune, Brunnen mit Brunnenstube, 1731 von Gregor Mäs
Lateingasse 5	Wohnhaus, 2. Hälfte 18. Jh.

Denkmalensembles und Einzeldenkmäler im Untersuchungsgebiet Ortskern Illingen; Quelle: Ministerium für Bildung und Kultur, Saarland Teildenkmalliste Landkreis Neunkirchen (Stand: 18.10.2013)



Bestandsanalyse Bausubstanz; Quelle: ISEK 2009

Bausubstanz

Die Beschaffenheit der Bausubstanz und deren gestalterische Qualität prägen den Gesamteindruck maßgeblich (führt insbesondere in Verbindung mit Leerstand und unattraktiven Straßenräumen zu erheblichen Defiziten).

Es wurde ausschließlich eine äußerliche gebäudebezogene Begutachtung durchgeführt. Grundsätzlich besteht bei allen Gebäuden Sanierungsverdacht nach der inneren Beschaffenheit. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Gebäude vollständig zeitgemäße Anforderungen erfüllen (Barrierefreiheit, energetisch / Dämmung, Wohnungsaufteilung und Grundrisszuschnitte, etc.). Auch die Zugänglichkeit ist nicht überall vollständig barrierefrei.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet zwar viele Gebäude seit 2009 saniert, jedoch kaum Bausubstanz, die mit dem ISEK 2009 als erheblich defizitär / mit gestalterischen Mängeln eingestuft wurden. Diese städtebaulichen Missstände prägen weiterhin das Erscheinungsbild. Bei einem Teil der Gebäude sind diese Missstände massiv.

Gebäude mit abgängiger Bausubstanz sind in ihrer Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt. Nach wie vor handelt es sich dabei um die Bausubstanz im Bereich des Höll-Areals. Diese Mängel werden im Zuge der Revitalisierung beseitigt.

i

Bausubstanz und Gestaltung

- Erhalt positiv ortsbildprägender Gebäude und Denkmäler (v.a. Kirchenstraße und Bereich Hauptstraße / Poststraße)
- kaum Behebung der seit 2009 erfassten Missstände, weiterhin Sanierungsbedarf / gestalterische Defizite
- denkmalgerechte Sanierung

Konsequenz für die weitere Ortskernentwicklung:

- weiterhin Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Attraktivierung des Ortsbildes: Ortsbildgerechte Sanierung von Fassaden / Dachflächen
- Energieoptimierung, Barrierefreiheit



Brauerei Hohlwerk (Vorderansicht); Foto: Lorenz (1950), Quelle: Gemeinde Illingen

Sanierung der historischen Gebäude der ehemaligen Brauerei Hohlweck

Seit dem 19. Jahrhundert prägt eine große Industrieanlage die Mitte von Illingen. Sie liegt zwischen dem saniertem Bahnhof und der Haupteinkaufsstraße und bildet einen zentralen Teil des Illinger Ortskerns. Begonnen hat auf dieser Fläche vor 150 Jahren ein Brauereibetrieb, dessen eindrucksvolle Fabrikgebäude im heutigen Konglomerat noch immer versteckt existieren.

Die ehemalige Brauerei Hohlweck steht im Zentrum der 1,8 ha großen heutigen Industriebrache. Aus städtebaulicher, kulturhistorischer und identitätsfördernder Sicht ist die in Wert Setzung der historischen Gebäude für die Entwicklung der gesamten Ortsmitte von Illingen unerlässlich: Das Stadtbild erhält mit dem noch gut erhaltenen Backsteingebäude einen markanten Anker, der unverwechselbar für die neue Ortsmitte von Illingen steht.

Das ca. 130 Jahre alte Backsteingebäude hat eine Grundfläche von ca. 250 qm. Der rechteckige Baukörper ist viergeschossig mit vorgelagertem überhöhtem fünfge-

schossigem Eingangsbau im Osten (linke Flanke auf dem Foto). Ein kräftig hervorspringender Risalit betont die südöstliche Ecke.

Die Gliederung der Fassaden unterscheidet Haupt- und Nebenansichten.

Am stärksten betont ist die Eingangsseite. Ein hohes Rundbogenportal öffnet das Erdgeschoss auf großer Fläche. Kleinere Eingänge flankieren die Seiten. Drillingsfenster schmücken die größere rechte Hälfte der Fassade auf drei Etagen. Kleinere Fenster auf halber Geschosshöhe der kleineren linken Fassadenhälfte lassen auf ein dahinterliegendes Treppenhaus schließen. Durchgehende Gesimse markieren die Oberkante des zweiten und dritten Stockwerks, sind im vierten Geschoss aber bis auf Höhe der Fenster heruntergezogen. Über den gesamten Baukörper hinaus ragt das Mezzaningeschoss, dessen drei gleichmäßig verteilte Fenster die darunterliegende Ordnung aufheben.

Die Gesimse verbinden die abgesetzte Stirnseite mit beiden Flanken.

Fünf Fensterachsen gliedern die nördliche Langseite (siehe Foto). Schmucklose Lise-

nen rahmen die Fläche und betonen die Mittelachse. Vielfältige Fensterformen und -größen mit Rund- und Segmentbögen, Zwillings- und Kreisfenstern lockern die strenge Gliederung auf.

Diese Langseite ist die Schauseite zum Hof.

Die neuen Planungen zur Entwicklung der Industriebrache sehen an der Hofseite des Backsteingebäudes einen öffentlichen Platz vor. Die (durch die Gemeinde) neu zu erstellende Fläche bildet das Gelenk zwischen der privaten und der öffentlichen Nutzung und die Verbindung der Ortsmitte zum Bahnhof.

Die Nordfassade des Backsteingebäudes ist als Platzkante in ihrer historischen Erscheinung unbedingt zu erhalten.

Weitere historische Bauwerke schließen sich nach Westen zum Bahnhof hin an.

Das aufgehende Mauerwerk ist durch viele Umbauten inzwischen nicht mehr als historisch erkennbar.

In ihrem Erdgeschoss befinden sich die gut erhaltenen ursprünglichen Gewölbekeller der Brauerei. Auch diese einzigartigen

Zeugnisse historischer Fabrikanlagen sind unbedingt erhaltenswert.

Noch immer gut sichtbar ist die gesamte Südseite ab dem dritten Geschoss. Der turmartige Vorbau ist reich gegliedert, während die südliche Langseite außer einem die Geschosse markierenden Gesims keine Schmuckelemente aufweist.

Der im November 2014 verabschiedete städtebauliche Entwurf, der in einem dreijährigen partizipativen ExWoSt-Prozess mit der Bevölkerung entstand, sieht für die Nachnutzung der Industriebrache ein Gemisch aus Wohnen und Dienstleistungen vor. Insofern unterstützt die Gemeinde die teilweise Umnutzung der Fabrikanlage zu Wohnraum nachdrücklich.

Um das gesamte historische Gebäude zu Wohnzwecken sinnvoll umnutzen zu können, sind Veränderungen an der historischen Substanz notwendig (Planungsstand: 30.04.2015): Die Fensteröffnungen in der Backsteinfassade auf der Nordseite müssen großzügig erweitert werden, um die Belüftung der Wohnungen sicherzustellen. Dies soll in Anlehnung an den historischen Bestand im Rhythmus der ursprünglichen Joche mit Betonstürzen in flachen Bogensegmenten und Wandverkleidung mit den historischen Ziegeln umgesetzt werden. Dadurch entsteht eine funktionale moderne Fassade, die sich aber deutlich am alten Bestand orientiert und im Gesamtgefüge einen eigenständigen Baukörper darstellt.

Die schmucklose Langseite der Südfassade wird zwecks sinnvoller zeitgemäßer Nutzung weitgehend durchfenstert und um



Brauerei Hohlwerk (Rückansicht); Foto: Lorenz (1950), Quelle: Gemeinde Illingen

tiefe Balkone ergänzt werden, so dass hier auf den historischen Charakter verzichtet werden muss. Zum Ausgleich bleibt der turmartige Vorbau, der auf der Südseite seine größte Wirkung entfaltet, in seinem historischen Erscheinungsbild vollständig erhalten.

In Abwägung der Nutzungsmöglichkeiten stimmt die Gemeinde den beschriebenen Veränderungen zu.



Die neue Aufnahme wiederholt ungefähr die Perspektive des alten Fotos; Quelle: Gemeinde Illingen

Nutzungen

In der Nutzungsstruktur gab es keine grundlegenden Änderungen.

Wohngebäudeleerstand

Zwischen 2009 und 2014 ist die Zahl der Wohngebäudeleerstände im Untersuchungsgebiet von 11 auf 17 Wohngebäude angestiegen. Auch die Zahl der mehrjährigen Leerstände, welche meist besonders schwierig wieder zu vermarkten sind, hat sich im selben Zeitraum von fünf auf acht erhöht. Parallel dazu hat sich auch im Ortsteil und der Gemeinde Illingen die Leerstandsproblematik verschärft.

Gemeindeweit standen im Jahr 2014 insgesamt 121 Wohngebäude leer, dies entsprach einer Leerstandsquote von 2,1 % und bewegt sich damit noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Dennoch sind die Leerstände im Ortsbild deutlich sichtbar und beeinträchtigen die Wohnumfeldqualität. Es ist daher von zentraler Bedeutung, dass die bisher getätigten Anstrengungen und Maßnahmen im Rahmen des Leerstandsmanagements (u.a. Abriss- und Vitalisierungsprogramm) künftig weiter fortgeführt werden. Denn im Zuge der demografischen Entwicklung ist mit weiter ansteigenden Leerstandszahlen zu rechnen.



Wohngebäudeleerstand in der Hauptstraße 149

Wohngebäudeleerstand	2004	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
			meh-jährig	meh-jährig	meh-jährig	meh-jährig	meh-jährig	meh-jährig	meh-jährig	meh-jährig	meh-jährig		
Untersuchungsgebiet	keine Daten	11	5	12	5	17	8	15	7	13	6	17	8
OT Illingen	25	23	11	26	10	40	18	33	17	29	11	38	15
Gemeinde Illingen	78	98 (1,7 %)	55 (0,9 %)	106 (1,8 %)	50 (0,8 %)	118 (2 %)	61 (1 %)	97 (1,6 %)	49 (0,8 %)	109 (1,8 %)	38 (0,6 %)	121 (2,1 %)	52 (0,9 %)

Wohngebäudeleerstand Gemeinde Illingen; Quelle: Gemeinde Illingen

Gewerbeleerstand

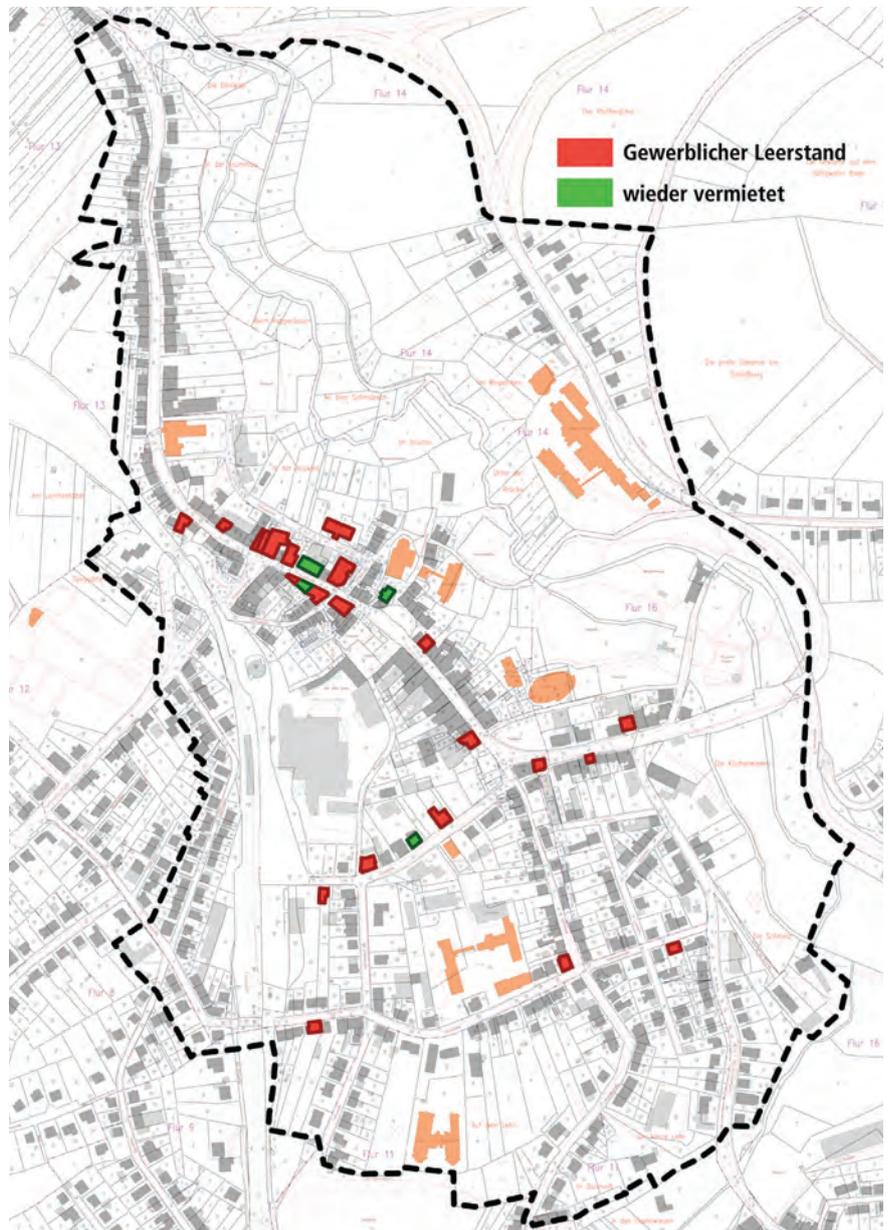
Laut einer vom Zentrumsbüro durchgeführten Erhebung der gewerblichen Leerstände (Stand 07.10.2014) standen im Untersuchungsgebiet insgesamt 26 gewerbliche Objekte mit einer Gesamtfläche von ca. 3.400 m² leer. Bei den Objekten handelt es sich mehrheitlich um Ladenlokale (18), gefolgt von Objekten, die sowohl als Büro als auch Ladenlokal (3) dienen können, reinen Büroflächen (3) sowie Gastronomie (2). In der räumlichen Verteilung lassen sich zwei Schwerpunkte ausmachen:

- Ein nördlicher Bereich um den Abschnitt der Hauptstraße zwischen Einmündung Eisenbahnstraße bis Werner-Woll-Platz, wo eine hohe Anzahl gewerblicher Leerstände dicht konzentriert zu finden ist
- sowie ein Bereich weiter südlich, der sich entlang Poststraße und Verlängerung Hauptstraße erstreckt und die Leerstände weniger dicht zusammen fallen.

Gerade die Leerstände im nördlichen Konzentrationsbereich um die Hauptstraße sind im Ortsbild durch Fußgänger und Autofahrer deutlich wahrnehmbar und wirken negativ auf Erscheinungsbild und Image ein. Das Zentrumsmanagement setzt an verschiedenen Stellen an, um die gewerblichen Leerstände einer erneuten Nutzung zuzuführen:

- Erfassung und Beschreibung der Leerstände, Präsentation in einem Exposé
- Kontakt zu Eigentümern und Miet-/Kaufinteressenten
- Vermittlung der Gewerbeleerstände auch über Standortatlas der WFG Kreis Neunkirchen

Mit diesen Maßnahmen konnten zwischenzeitlich vier der 26 gewerblichen Leerstände wieder vermietet werden.



Gewerbliche Leerstände im Ortskern von Illingen Stand 07.10.2014; Quelle: Zentrumsbüro / FIRU / Gemeinde Illingen, Darstellung: Kernplan

Raumstruktur

Die Raumstruktur im städtebaulichen Kontext wird im Wesentlichen durch Raumkanten und Baulücken bzw. fehlende Konturen bestimmt. Raumkanten definieren Räume und führen zu einer geordneten Wahrnehmung des Stadtraumes, während Baulücken und fehlende Konturen eine negative Wahrnehmung hervorrufen.

i

Raumstruktur

- keine grundlegenden Änderungen in der Bewertung der Raumstruktur gegenüber 2009

Konsequenz für die weitere Ortskernentwicklung:

- Beseitigung der nicht ausformulierten Eingangssituation im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Gennweiler Straße
- Beseitigung defizitärer Raumstrukturen im Zuge der Vitalisierung des ehem. Höll-Areals

Die damalige Situation wurde folgendermaßen zusammengefasst:

- „Ausgeprägte Raumkanten im Ortskern vorhanden
- Hohe Zahl an städtebaulichen Dominanten im Ortskern, die zum Großteil als baukulturell wertvoll eingestuft werden
- Höllbrache als negative Dominante
- Nicht definierte Eingangssituationen an zwei prägnanten Punkten“ (Quelle: ISEK 2009)



Höllbrache als negative städtebauliche Dominante

An der damaligen Bestandssituation hat sich aufgrund fehlender Umbau-, Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen in den aufgeführten Defizitbereichen kaum etwas geändert.

Einzig die nicht ausformulierte Eingangssituation im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Gennweiler Straße wurde durch die Anlage eines Kreisverkehrs baulich gelöst (siehe Abschnitt Verkehr). Für einzelne andere Defizitbereiche wurden im Zuge der Höll-Planungen gegenüber dem Jahr 2009 konkretere Lösungsansätze entwickelt und stehen vor der Umsetzung (siehe Abschnitt Ex-WoSt):

- Die großräumige negative Raumstruktur, bestehend aus den ehemaligen Fabrikgebäuden der Firma Höll, wird durch den Abriss der alten Verwaltungsgebäude, Umbau und Umnutzung der Brauereigebäude, Anlage und Gestaltung eines Neuen Marktplatzes und Bau des Pflegeheims gelöst

- Bisher fehlende räumliche Konturen im Umfeld des ehemaligen Höll-Areals, von Rotunde in Richtung Werner-Woll-Platz, entlang der Braugasse und im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Poststraße werden durch Neubau- und Ordnungsmaßnahmen demzufolge ergänzt.

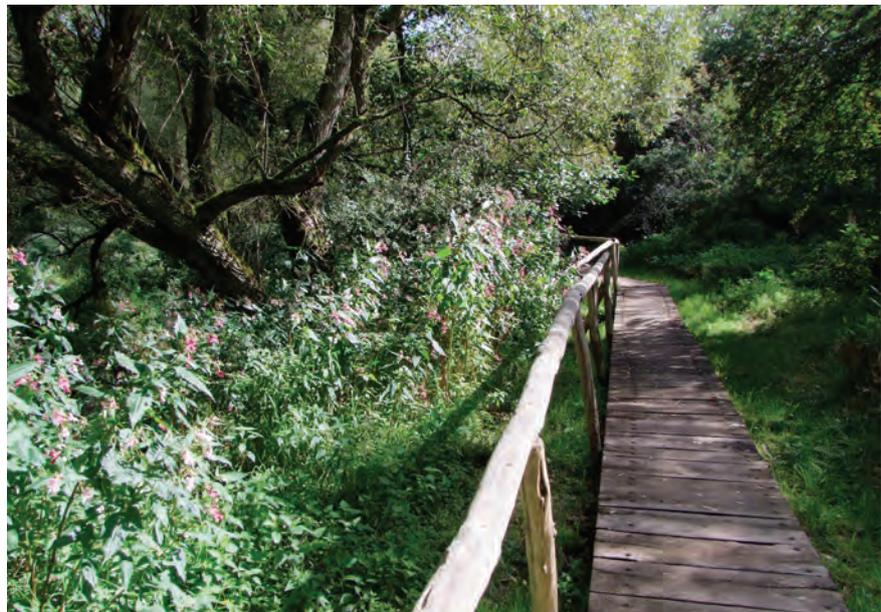


Bestandsanalyse Raumstruktur; Quelle: ISEK 2009

Grün- und Freiflächen

In der Grün- und Freiflächenstruktur des Ortskerns Illingen gab es im Zeitraum 2009 bis 2014 keine bedeutenden Veränderungen. Die Bestandsanalyse im Jahr 2004 wurde wie folgt zusammen gefasst:

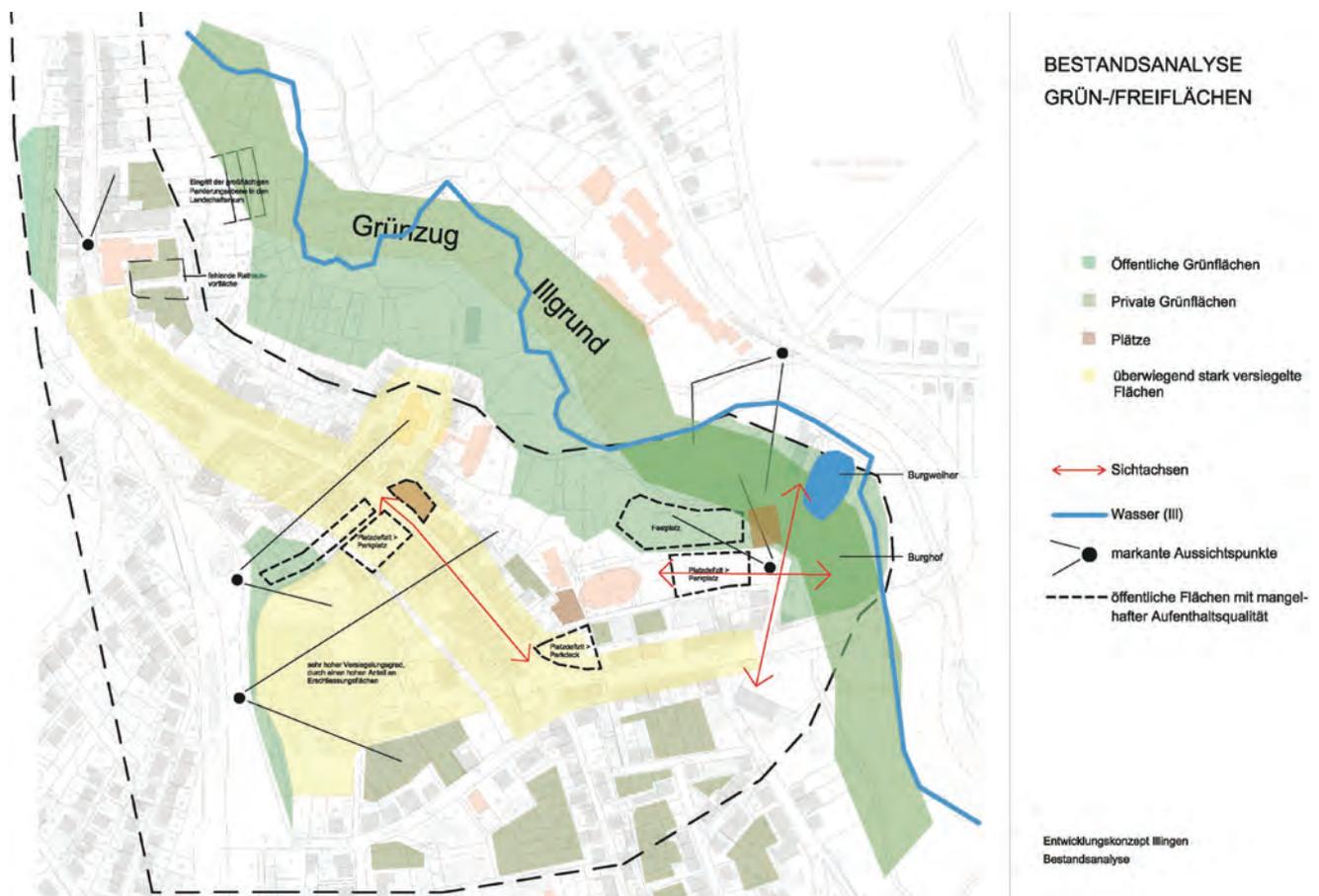
- „Alleinstellungsmerkmal durch FFH-/ Naturschutzgebiet in direkter Siedlungsnähe
- Teilweise unterrepräsentierte öffentliche Freiräume
- insgesamt gute ökologische Situation im Ortskern“ (Quelle: ISEK 2009)



Der Illgrund

Bei den öffentlichen Freiräumen wurde bereits damals intensiv über Nutzung und Gestaltung des Festplatzes diskutiert. Die große Schotterfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu Illipse, Burg und Illgrund wird als Veranstaltungsplatz von Festen und Mär-

ten genutzt und dient in der übrigen Zeit als Parkplatz. Eine hohe Auslastung als Parkplatzfläche erreicht der Festplatz dabei nur, wenn in der benachbarten Illipse größere Veranstaltungen stattfinden. In der überwiegenden Zeit des Jahres bleibt ein Groß-



Bestandsanalyse Grün- und Freiflächen; Quelle: ISEK 2009

teil des Platzes ungenutzt. In Verbindung mit mangelnder Platzgestaltung wirkt sich dies negativ auf das Umfeld aus.

Im Bereich der Gewerbebrache Höll haben die Planungen im Rahmen des ExWoSt-Prozesses konkrete Lösungsansätze zur Behebung der im ISEK 2009 aufgezeigten Defizite hinsichtlich Grün- und Freiflächenstruktur hervorgebracht. Die gegenwärtig durch unterschiedliche Höhenniveaus noch voneinander abgetrennten Platzbereiche des alten Marktes werden nivelliert. Der hohe Versiegelungsgrad des Areals soll angepasst werden, wodurch Freiraumqualität entsteht.

i

Grün- und Freiflächen

- keine grundlegenden Änderungen in der Grün- und Freiflächenstruktur seit 2009
- Aufwertung der Grün- und Freiflächen des ehem. Höll-Areals im Zuge der Vitalisierung
- Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität des Festplatzes

Konsequenz für die weitere Ortskernentwicklung:

- Neudefinition und Entwicklung des Festplatzes und damit Schaffung eines neuen Aufenthaltsbereiches mit hoher Verweilqualität als Scharnier zwischen Illgrund und bebautem Ortskern



Illgrund an der Burg

Verkehr

An der verkehrlichen Situation im Ortskern von Illingen hat sich gegenüber 2009 nur wenig geändert. Die damals festgestellten Hauptprobleme bestehen weiterhin:

- „Teilweise verwirrende Verkehrsführung im Ortskernbereich
- Moderner und funktionaler ÖPNV - jedoch durch Zäsur vom Ortskern getrennt
- Fußwegeverbindungen zwischen Bahnhof und Ortskern nicht funktional, unattraktiv
- Aktuelle Parkplatzsituation im Ortskern unbefriedigend“ (Quelle: ISEK 2009)

Ein Grund für bislang kaum durchgeführte Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Mängel war auch hier, dass die Folgenutzung des Höll-Areals, welche große Auswirkungen auf den Verkehr haben wird, bisher ungelöst war. Da nun das genaue Nutzungskonzept für das ehemalige Höll-Areal feststeht, können auch die verkehrlichen Maßnahmen entsprechend angepasst und umgesetzt werden.



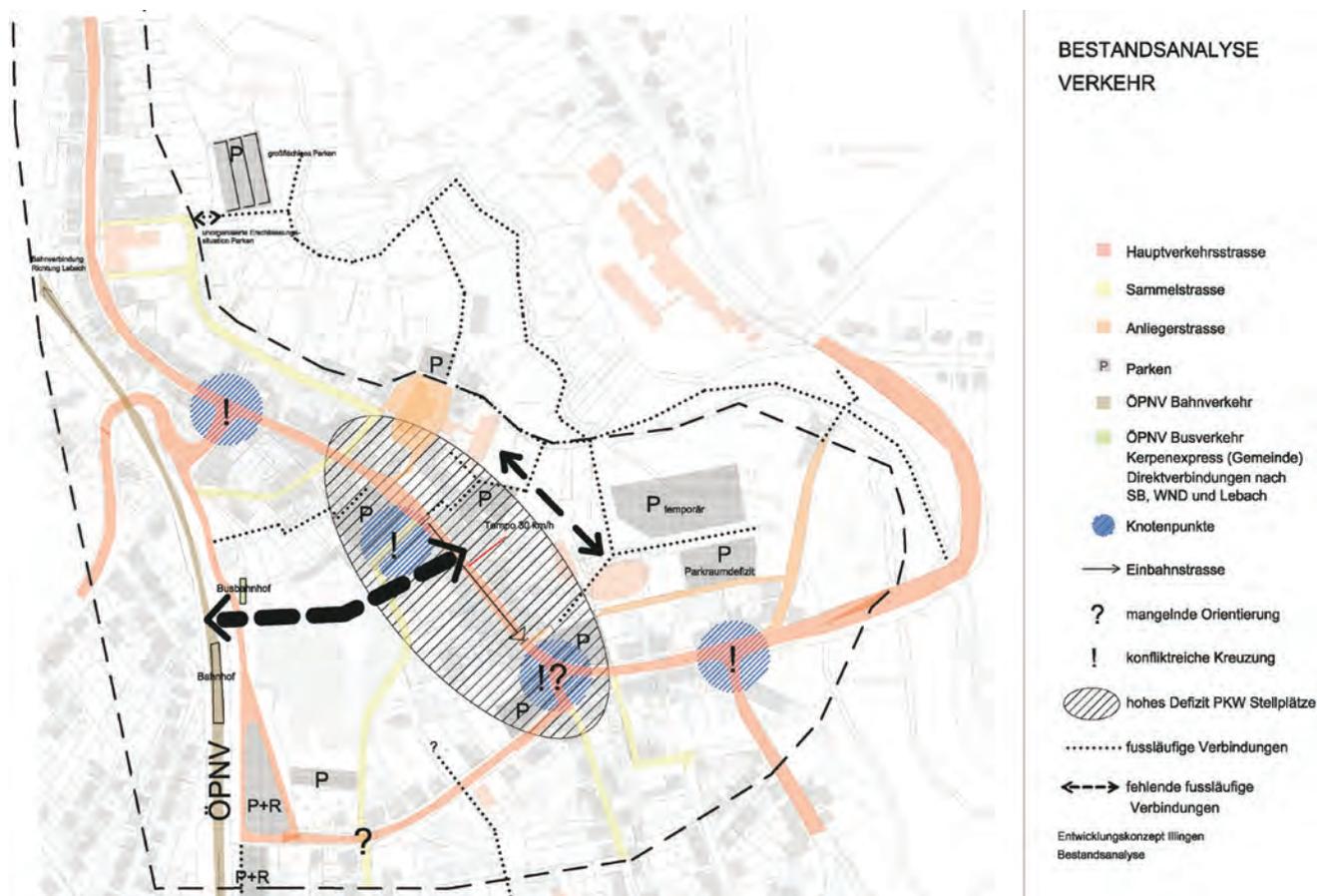
Der neu angelegte Kreisverkehr Hauptstraße / Gennweiler Straße

Kreisverkehr Hauptstraße - Gennweiler Straße

Der Kreuzungsbereich Hauptstraße / Gennweiler Straße (L112) / Hauptstraße (L112) stellte bislang einen von vier Verkehrsknotenpunkten im Ortskern von Illingen mit hohem Konfliktpotenzial dar. Die Verkehrsführung an dieser Stelle war so geregelt, dass

die L112 als Vorfahrtsstraße eingerichtet war.

- Vor allem Linksabbieger, die von der Hauptstraße aus dem Hauptgeschäftsbereich kommend auf die Hauptstraße (L112) Richtung Klinik, sowie
- Linksabbieger, die von der Gennweiler Straße in die Hauptstraße zum Hauptgeschäftsbereich abbiegen wollten,



Bestandsanalyse Verkehr ISEK 2009; Quelle: ISEK 2009

Fußläufige Entfernung zur Illipse	Parkdauer	Stellplätze	Ø belegt	Behinder-ten-Stell-plätze	B-Plätze Ø belegt
< 3min	< 1h	26	15	0	0
	1-4h	215	166	9	1,7
	unbegrenzt	168	92	0	0
	Gesamt	409	273 (67 %)	9	1,7 (19 %)
3 - 5min	< 1h	6	4	2	0,5
	1-4h	21	14	1	0,2
	unbegrenzt	120	58	5	0,5
	Gesamt	147	75 (51 %)	8	1,2 (15 %)
5 - 7min	< 1h	-	-	-	-
	1-4h	29	23,5	5	1,5
	unbegrenzt	113	51	0	0
	Gesamt	142	74 (52 %)	5	1,5 (30 %)
<7min	Gesamt	698	422 (60 %)	22	4,3 (20 %)

Öffentliche Parkplätze im Ortskern von Illingen (Stand 2012, Durchschnittswerte aus 6 Zählungen);
Quelle: Gemeinde Illingen

mussten mit längeren Wartezeiten rechnen. Im Bereich der „nicht privilegierten“ Hauptstraße ergaben sich so oftmals kleinere Staus bis zur Einmündung Im Lustgarten. Die Qualitätsstufe für den Verkehrsablauf lag laut Verkehrsgutachten bei ungenügend. Neben dem schlechten Verkehrsfluss sorgte die Verkehrsregelung auch für eine Abtrennung des Ortskerns.

Im September 2014 wurde daher mit dem Bau eines im Verkehrsgutachten empfohlenen Minikreisels begonnen, welcher im Dezember abgeschlossen wurde. Damit wird die Benachteiligung der Hauptstraße in Richtung Hauptgeschäftsbereich aufgehoben und eine bessere Verknüpfung von L112 und Ortszentrum realisiert.

Ruhender Verkehr

Die Parkraumbewertung im Verkehrsgutachten von 2006 hat ergeben, dass im Ortskern von Illingen insgesamt genügend Parkplätze vorhanden und selbst zu Spitzenzeiten am Vormittag noch freie Parkplätze in fußläufiger Entfernung vorzufinden waren.

Auch gemäß einer neueren Parkplatzerfassung aus dem Jahr 2012 standen grundsätzlich ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Demnach gab es im Ortskern von Illingen insgesamt etwa 1.050 Parkplätze, davon rund 700 öffentliche und ca. 350 private Parkplätze. Von all diesen Parkplätzen ist die Illipse zu Fuß innerhalb von weniger als sieben Minuten zu erreichen. Die durchschnittliche Auslastung sowohl von öffentli-

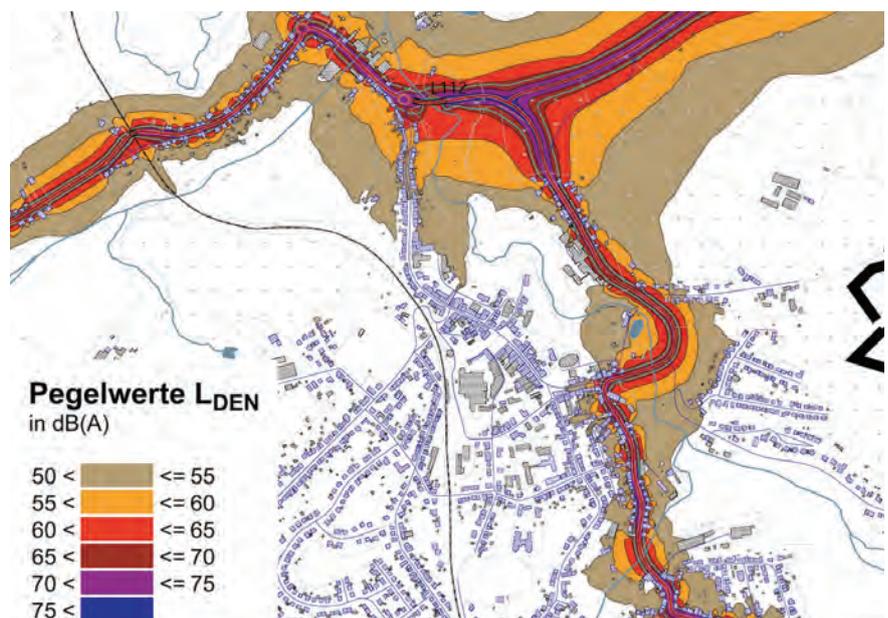
chen als auch von privaten Parkplätzen lag jeweils bei rund 60 %, was als klarer Beleg für ausreichende Parkplatzkapazitäten gewertet werden kann.

Schon die Verkehrsgutachter kamen 2006 zu dem Ergebnis,

- dass insgesamt nicht die Quantität des Parkraums im Ortskern von Illingen als problematisch zu bewerten ist,
- sondern vielmehr das Fehlen eines leistungsfähigen Parkleitsystems den Eindruck vermittelt, dass zu wenig Parkplätze zur Verfügung stünden.

Hierbei wird ein dynamisches Infosystem zur Optimierung des Parksuchverkehrs und optimalen Belegung der Stellplätze angestrebt.

Bei einigen wenigen Großveranstaltungen in der Illipse kann es vorkommen, dass im unmittelbaren Umfeld nicht ausreichend Parkplatzkapazitäten zur Verfügung stehen. Dies könnte durch die neu entstehenden Parkplätze auf dem Höll-Areal bei Abendveranstaltungen möglicherweise entschärft werden, sofern eine Übereinkunft zwischen Gemeinde und Betreiber der neuen Brauturmgalerie getroffen werden kann. Allerdings sieht die Gemeinde auch vor, den gegenwärtig noch meist als Parkplatzfläche genutzten Festplatz im Illgrund in eine Grünanlage umzuwandeln und das dortige Stellplatzangebot zu reduzieren.



Lärmkartierung 2. Stufe Ortsteil Illingen, Lärmindex Lden für Lärmbelastung am gesamten Tag ; Quelle: Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr Saarland

- keine grundlegenden Änderungen der verkehrlichen Situation seit 2009
- Handlungsbedarf bei der verkehrlichen Erschließung des Ortskernes im Zuge der jetzt anstehenden Realisierung der Folgenutzung auf dem ehem. Höll-Areal
- Kreisverkehr Hauptstraße - Gennweiler Straße sorgt künftig für eine bessere Verknüpfung von L112 und Ortskern
- ausreichende Parkplätze gem. Parkplatzerfassung 2012, fehlendes Parkleitsystem
- Lärmaktionsplanung: hohe Lärmbelastung der L 112 (eingeschränkter Handlungsspielraum der Gemeinde)

Konsequenz für die weitere Ortskernentwicklung:

- Verkehrsgutachten, Optimierung der Verkehrsführung
- Qualitative Aufwertung des ruhenden Verkehrs (Beschilderung)
- Ausreichende Beachtung des Entwicklungspotenzials des Festplatzes
- lärmreduzierende oder verkehrslenkende Maßnahmen im Bereich der L 112 erforderlich

Lärmaktionsplanung

Kommunen sind zur Aufstellung von Lärmaktionsplänen verpflichtet. Die Gemeinde Illingen hat am 13.11.2014 die Aufstellung des Lärmaktionsplanes der zweiten Stufe beschlossen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist das Umfeld der L112 durch Lärmbelastung betroffen (siehe Abbildung). Als Landstraße ist hier das Saarland zuständiger Straßenbaulastträger, wodurch der Handlungsrahmen der Gemeinde eingeschränkt ist. Das Land sieht für die betroffene Straßen in den kommenden Jahren allerdings keine Lärmschutzmaßnahmen vor und ist dazu auch nicht verpflichtet, da die Straße bereits vor Inkrafttreten des Bundesimmissionschutzgesetzes 1974 befahren wurde. In der Vergangenheit wurden Teilbereiche der Straße zwar erneuert, lärmarme bzw. -optimierte Asphalte fanden aber aufgrund noch nicht erprobter Bauweise keine Anwendung. Die Reduzierung der zugelassenen Höchstgeschwindigkeit, wie mit der Tempo 30 Zone im Bereich der Klinik bereits realisiert, könnte neben baulichen Maßnahmen ein weiteres Mittel zur Verminderung der Lärmemissionen darstellen und wäre zudem kostengünstig umsetzbar. Die Gemeinde beabsichtigt, eine Ausweitung der Tempo 30 Zone im übrigen Abschnitt der L112 beim LSF prüfen zu lassen. (Quelle: Gemeinde Illingen, Lärmaktionsplanung 2. Stufe, Stand: 13.11.2014)



Analyse Erschließung Höll-Areal; Quelle: FIRU, Städtebauliche Analyse ehemaliges Höllgelände, Stand: 2013

Image und Marketing

Illtaler

Die Erfolgsgeschichte der 2005 eingeführten lokalen Währung Illtaler setzte sich auch in den jüngsten Jahren weiter fort. Der Illtaler ist der Illinger-Geschenkgutschein, der als Zahlungsmittel in über 170 Geschäften in allen Ortsteilen der Gemeinde Illingen zugelassen ist und beim Bürger-und-Energieservice Illingen (BESI) erworben werden kann. Das Gutscheinsystem stärkt den örtlichen Einzelhandel, indem es Kaufkraft bindet, und fördert gleichzeitig die Identifizierung der Bürger und Bürgerinnen mit ihrer Gemeinde und den Geschäften vor Ort. Ein klarer Beleg für den Erfolg des Systems ist der im Jahr 2014 erreichte Meilenstein.

Seit Einführung des Zahlungsmittels wurde bei rund 70.000 Kaufvorgängen insgesamt 1 Mio. € durch Illtaler umgesetzt.

(Quelle: Homepage der Gemeinde Illingen, www.illingen.de)

Aktuell wird die Umstellung auf ein Kartensystem geprüft.

i

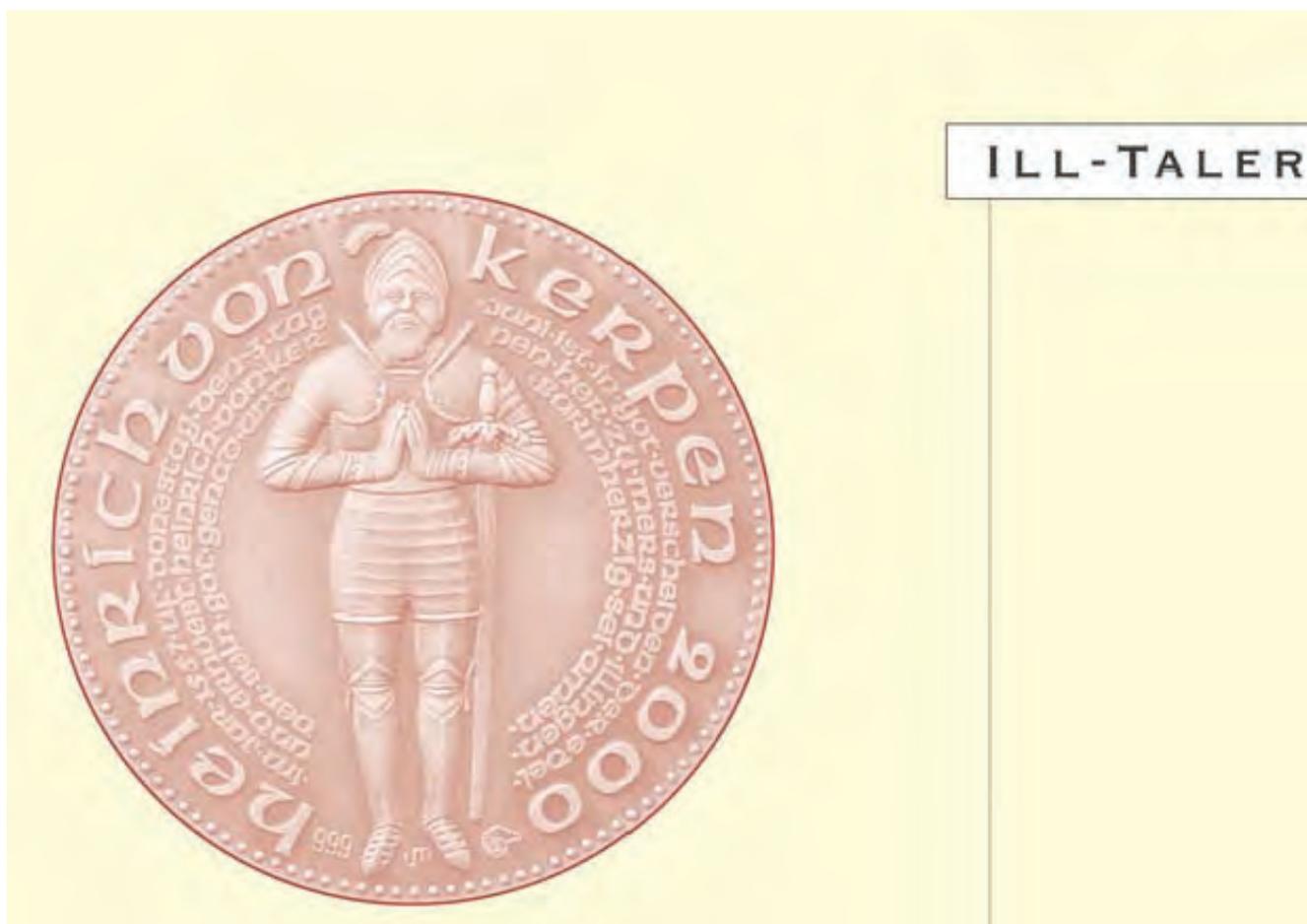
Image und Marketing

- Stärkung der Corporate Identity im Zuge der Ortskernentwicklung durch das Zentrummanagement
 - hoher Wirkungsgrad des Illtalers, Kaufkraftbindung
- Konsequenz für die weitere Ortskernentwicklung:
- weitere Stärkung der Corporate Identity im Ortskern
 - Steigerung der Kaufkraftbindung

Soziale Infrastruktur

Bei der sozialen Infrastruktur gibt es keine Veränderungen mit Relevanz für die weitere Ortskernentwicklung.

Die drohende Schließung der Reha-Klinik 2017 muss aus der Konzeptentwicklung ausgeklammert werden. Hier bedarf es zu gegebener Zeit einer separaten fachlichen Betrachtung.



Der Ill-Taler

Aktueller Stand der Ortskernentwicklung

Seit dem Jahr 2009 hat sich die Gemeinde aufgrund des städtebaulichen Entwicklungsdrucks bei der Ortskernentwicklung primär auf die Vitalisierung des ehem. Höll-Geländes konzentriert.

Mit dem ISEK und der Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ konnte die Gemeinde auch auf zunächst unkalkulierbare Entwicklungen reagieren. Die Entwicklungsrichtung des Höll-Areals war zum damaligen Zeitpunkt in keinster Weise abzusehen.

Startschuss eines dynamischen Entwicklungsprozesses war die Aufnahme in das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt).

Nach einer langen Phase der Stagnation erzeugte dieses positive Signal Aufbruchstimmung.

Große Kraftanstrengungen und Anschubinvestitionen wurden geleistet, um die Neuordnung und Vitalisierung auf dieser Basis weiter voran zu treiben. Seit 2009

- wurden Fachgutachten und Konzepte neu erarbeitet und
- neue Arbeitsebenen und Instrumente initiiert.

Damit wurde ein Entwicklungsprozess angestoßen, der jetzt zielgerichtet fortgeführt werden kann.



ExWoSt-Bereisung des Höll-Areals am 06.09.2012

ExWoSt-Prozess als Neustart zur Umnutzung des Höll-Areals

Über 35 Monate (Dezember 2011 bis Oktober 2014) galt es, im Rahmen des Projektes „Innovationen für Innenstädte“ im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt)

- einen umsetzbaren, nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwurf für das Höll-Gelände, eingebettet in den Illinger Ortskern
- gemeinsam mit den Bürgern zu entwickeln.

Die Gemeinde Illingen hatte sich im Jahr 2011 als eine von acht Kommunen für dieses Programm qualifiziert und erhielt insgesamt 270.000 € an finanzieller Förderung zugesprochen.

Der ExWoSt-Prozess sollte einen Neustart zur Revitalisierung des Höll-Geländes darstellen, da die in den Vorjahren hervorgebrachten (Investoren)Konzepte meist eine rein monostrukturelle, aufs Einkaufen konzentrierte Lösung vorsahen, welche letztlich nicht mit einer verträglichen Ortskernentwicklung zu vereinbaren waren.

Voraussetzung für die neue Herangehensweise war der Erwerb des Höll-Grundstückes durch die Saarland Bau und Boden Projektgesellschaft (SBB) im Jahr 2012, wodurch das Gelände erstmals **nicht ausschließlich privatwirtschaftlichen Interessen** ausgesetzt war.

Meilensteine im Untersuchungsraum seit 2009

2011-2014	Teilnahme am Projekt „Innovationen für Innenstädte“ ExWoSt als Neustart zur Umnutzung des Höll-Areals
2012	Umnutzung leer stehende Post zum ASB-Sozialzentrum
2013-2014	Projekt Creative Villages
2014	Gemeinderatsbeschluss zum Städtebaulichen Entwurf Entwicklung Ortskern Illingen mit Brauturmalerie, Servicewohnen und Neuer Markt

Meilensteine im Untersuchungsraum 1990 - 2014; eigene Zusammenstellung Kernplan

Parallel zu dieser Entwicklung hatte bereits zu Beginn des Prozesses ein **regionaler Investor Interesse an der Entwicklung** eines Teiles des Gebäudekomplexes bekundet. Nach dessen Vorstellung sollte der Fabrikationstrakt erhalten bleiben und mit den Ankernutzungen **Einkaufen und Wohnen** besetzt werden. Die Gemeinde konnte sich diese Nutzungsoption vorstellen, da ein Mischnutzungsansatz im Einklang mit den Aussagen bisheriger Gutachten steht (z.B. Einzelhandelskonzept, ISEK 2009).

Nach Konkretisierung des Investorenkonzepts

- in enger Zusammenarbeit des Investors mit den Steuerungseinheiten der Ortskernentwicklung sowie
- der umfangreichen Beteiligung der Bevölkerung in mehreren Schritten und mit vielfältigen Methoden

wurde das Investorenkonzept in der „Vor-Ort-Ideenwerkstatt®“ zusammen mit den Bürgerideen durch ein Planerteam zu einer ganzheitlichen Systemskizze zusammengeführt.

Aus dieser gemeinschaftlich getragenen Skizze hat das interdisziplinäre Planerteam den **finalen städtebaulichen Entwurf für das Höll-Areal und Umgebung** entwickelt, der im Gemeinderat beschlossen wurde und nun umgesetzt werden soll.

Jahr	Zentrale Ereignisse der Vitalisierung der Höll-Brache
2001	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsaufgabe Höll-Fleischwarenfabrik am Standort Illingen, ca. 1,8 ha große brachliegende Betriebsfläche mitten im Ortskern • Entwicklung der Fläche zunächst nicht möglich
2008	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme Ortskern Illingen in Zentrenprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ • Erarbeitung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
2012	<ul style="list-style-type: none"> • Erwerb Höll-Grundstück durch Saarland Bau und Boden (SBB) • Absichtserklärung zwischen Gemeinde und SBB zur gemeinsamen Entwicklung des Geländes • Anfrage eines lokalen Investors auf der Suche nach Lagermöglichkeiten für Käserei
2013	<ul style="list-style-type: none"> • Interessensbekundung des ASB für Wohnkomplexentwicklung auf Teilfläche • November: Auftaktveranstaltung der Vor-Ort-Ideenwerkstatt® • Dezember: Vor-Ort-Ideenwerkstatt®
2014	<ul style="list-style-type: none"> • Februar: Erste Abrissarbeiten wegen Verkehrssicherungspflicht • März: Auftakttreffen interdisziplinäres Planerteam • April: 1. Zwischenpräsentation städtebaulicher Entwurf • Mai: 2. Zwischenpräsentation städtebaulicher Entwurf • November: Gemeinderatsbeschluss zum städtebaulichen Entwurf

Zeittafel ExWoSt-Prozess; Quelle: Gemeinde Illingen, ExWoSt - Ergebnisbericht der Gemeinde Illingen, Stand: 21.08.2014

Fachgutachten und Konzepte

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse wurden verschiedene Gutachten, Konzepte sowie sonstige informelle und formelle Planungsgrundlagen mit Bezug zum Untersuchungsraum verwendet. Gegenüber dem ISEK 2009 sind dabei folgende Materialien neu hinzugekommen:

Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Illingen

Im März 2014 wurde für die gesamte Gemeinde eine Aktualisierung der Baulücken im Innenbereich (außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen) vorgenommen. Diese stellen neben den nach LEP anzurechnenden Baulücken ein weiteres Wohnraum- und Nachverdichtungspotenzial dar. Innerhalb des Untersuchungsraums liegen folgende Nachverdichtungsflächen:

- „Am Sportplatz“, zwischen Sportplatz und Seniorenheim,
- Brunnenstraße.

Gemeindeentwicklungskonzept

Die Ortskernentwicklung von Illingen mit der Revitalisierung der Höll-Brache ist eines von vier zentralen Leitprojekten des GEKOs:

- Ausgewogene Mischnutzung auf der Konversionsfläche mit Einzelhandel, Wohnen, Altenwohnen, Bürgerbüro und Mediathek als Ergänzung der benachbarten Geschäfts- und Wohnlage.
- Verträgliche Handelserweiterung mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und ggf. weiteren, im Einzelhandelskonzept als unterrepräsentiert festgestellten Branchen.
- Schaffung neuer Wohnformen in zentraler und infrastrukturnaher Lage, darunter Servicewohnen und hochwertiges Wohnen in kleineren Wohnungen für Jung und Alt.
- Etablierung weiterer Ergänzungsnutzungen im neuen Quartier zur Stärkung der Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Ortsmitte, darunter öffentliche Angebote, Maßnahmen zur Stärkung des Marktstandortes (z.B. neue Marktfläche), Büroflächen und Gastronomie.
- Berücksichtigung einer ortsbildgerechten und innovativen Architektur bei der Entwicklung des Höll-Areals.

Struktur & Inhalte des ExWoSt-Prozesses

Konzeptebene

- 1. Fortschreibung ISEK
- Ableitung der Rahmenbedingungen für Höll-Areal über
 - Einzelhandelsgutachten GMA 2008
 - Verkehrsgutachten 2006
 - Standsicherheitsgutachten Brauturm
 - Wohnungsmarktpotenzial und Wohnbedarfsanalyse für Gemeinde und Höll-Areal 2012
- Nachhaltige Energieversorgung über frühzeitige Einbindung Gaswerk Illingen und zu erfolgende Umsetzung Energiekonzept mit privatem Entwickler der Fläche

Steuerungsebene

- Monatliche jours fixes (Lenkungsgruppe, Ortskernentwicklungsausschuss, Verwaltung, Zentrumsmanagement)
- Zentrumsmanagement
- Skizzierung Nutzungsbausteine mit Hauptnutzungen Einzelhandel & Wohnen
- Konkurrenz- & Marktanalyse der Hauptnutzungen über Fachgutachten (Einzelhandel, Wohnbedarf), Gespräche (potenzielle Marktbetreiber)
- Testentwürfe für Höll-Areal und benachbarte Flächen
- Bewertung Testentwürfe und private Entwicklungsvorstellungen über Kriterienkatalog
- Interdisziplinäres Planerteam erstellt städtebaulichen Entwurf aus Ergebnissen der Vor-Ort-Ideenwerkstatt®
- Getrennte, aber abgestimmte Finanzierung durch Kommune und privaten Entwickler

Beteiligungsebene

- Dreiphasiges Beteiligungskonzept
 - 1. Auftaktveranstaltung, Sensibilisierung Bevölkerung
 - 2. Schlüsselgespräche (Fragebögen Haushalte, Gewerbetreibende, Interviews Betroffene)
 - 3. Vor-Ort-Ideenwerkstatt®
- Parallel Öffentlichkeitsarbeit: Ortsbegehungen, Pressemitteilungen, kleinere Infoveranstaltungen, Homepage

Struktur und Inhalte des ExWoSt-Prozesses; Quelle: Gemeinde Illingen, ExWoSt - Ergebnisbericht der Gemeinde Illingen, Stand: 21.08.2014



ExWoSt-Auftaktveranstaltung am 29.03.2012

- Erschließung der neuen Ortsmitte über ein leistungsfähiges Verkehrssystem, das das (zusätzliche) Verkehrsaufkommen durch die neuen Nutzungen berücksichtigt und die bestehenden verkehrlichen Defizite behebt.

Diese Zielvorstellungen finden sich auch in dem nun kurz vor der Umsetzung befindlichen Konzept zum Großteil wieder.

ExWoSt Ergebnisbericht

Der Ergebnisbericht von August 2014 liefert einen Überblick zum gesamten Projektzeitraum von 2011 bis 2014 mit besonderem Augenmerk auf den Beteiligungsprozess und den in Zusammenarbeit entwickelten städtebaulichen Entwurf. Besondere Erfolge und Hemmnisse werden beschrieben, Projektziele und Zielerfüllung einer Bewertung unterzogen. Folgende Projektziele wurden zu Beginn formuliert:

- „Revitalisierung der gestalterisch und funktional die Ortskernstruktur beeinträchtigenden Industriebrache
- Anpassung der Siedlungsentwicklung und des Wohnraumangebotes an die demografische Entwicklung
- Stärkung des Versorgungsangebotes und Handelsstandortes Ortskern Illingen
- Überwindung der städtebaulichen Trennwirkung zwischen Ortskern und Bahnhof
- Etablierung eines attraktiven, mischgenutzten und im Hinblick auf den demografischen Wandel besonderen und vorbildhaften Ortskernquartiers
- Schaffung eines alters- und lebenssituationunabhängig attraktiven „Wohlfühlquartiers“ für alle Menschen
- Entwicklung eines Quartiers mit den Menschen und Akteuren vor Ort, ihren heutigen und zukünftigen Wünschen und Bedürfnissen“ (Quelle: Gemeinde Illingen, ExWoSt - Ergebnisbericht der Gemeinde Illingen, Stand: 21.08.2014)

Hierbei ist klar erkennbar, dass sich die oben genannten Ziele im Städtebaulichen Entwurf widerspiegeln.

Fachgutachten & Materialien seit 2009

Bauleitpläne

Bebauungspläne „Ortsmitte Illingen V - VII“ (in Bearbeitung)

Querschnittskonzepte/-gutachten

Gemeindeentwicklungskonzept (2011)

Dokumentation Creative Villages Conference Illingen (2014)

ExWoSt - Ergebnisbericht (2014)

Sektorale Konzepte/-gutachten

Auswirkungsanalyse / Einzelhandelsexpertise Höll-Areal (in Bearbeitung)

Verkehrstechnisches Gutachten Höll-Areal und Umfeld (in Bearbeitung)

Schalltechnisches Gutachten Höll-Areal und Umfeld (in Bearbeitung)

Wohnungsmarktstudie Gemeinde Illingen (2012)

Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Illingen (2014)

Bestehende Konzepte, Gutachten, Pläne und Materialien (Stand 12.2014); Quelle: Gemeinde Illingen

Wohnungsmarktstudie

Im Rahmen des ExWoSt-Prozesses wurde eine Wohnungsmarktstudie erarbeitet,

- um Bedarf und Potenzial innerörtlicher, moderner Wohnformen in der Gemeinde und insbesondere im Ortskern Illingen,
- unter besonderer Berücksichtigung des Höll-Areals,

zu bewerten. Moderne Wohnformen sollen in der Nachnutzung des Höll-Areals einen der zentralen Nutzungsbausteine darstellen.

Zu diesem Zwecke wurden quantitative Daten (Bevölkerungsentwicklung, Einkommen, Haushaltsgrößen, Wohnungsbestand und Neubautwicklung, Immobilienangebot) und qualitative Daten (Experteninterviews Universität, Sparkasse, Immobilienmakler) herangezogen.

Aus diesen ging hervor, dass

- aufgrund der schrumpfenden und alternden Bevölkerung, zurückgehender Haushaltsgrößen und Neubautätigkeiten ein Neuangebot an klassischem Wohnraum (Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser) nicht sinnvoll und ein ge-



ExWoSt-Bereisung am 06.09.2012

nereller Wohnraumbedarf für die Gemeinde Illingen kaum vorhanden ist.

- künftig, bedingt durch demografische und gesellschaftliche Veränderungen, veränderte Wohnraumsprüche zu erwarten sind.

Die besonderen Lagevorteile des Areals Höll und die in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgetretenen Anfragen nach zentrumsnahen Wohnungen in Illingen sind günstige Voraussetzungen für die Entwicklung marktgängiger moderner Wohnungen in diesem Bereich.

Dabei haben nach Aussage der Studie qualitativ hochwertige Wohnungen in urban, verdichtetem Baustil,

- die sich an jüngere Personen mit Interesse an Erwerb einer Eigentumswohnung bzw.
- ältere Personen, die ihr Einfamilienhaus verkaufen und ins Zentrum ziehen wollen,

richten, gute Vermarktungschancen.

(Quelle: Gemeinde Illingen / FIRU, Betrachtung des Wohnungspotenzials im Rahmen des ExWoSt „Innovationen für Innenstädte“ für die Gemeinde Illingen, Stand: November 2012)

Creative Villages in Europe

Die Gemeinde Illingen hat in den Jahren 2013 und 2014 an dem europäischen „Creative Villages-Projekt“ teilgenommen. An diesem Projekt waren neun mitteleuropäische ländliche Gemeinden mit einem jeweils eigenen thematischen Erfahrungsvorsprung beteiligt, deren Bürger sich untereinander und gemeinsam mit Experten austauschten, um neue Möglichkeiten und Innovationsprozesse zu entwickeln, die Herausforderungen der ländlichen Kommunen bewältigen zu können und die Lebensqualität zu steigern.

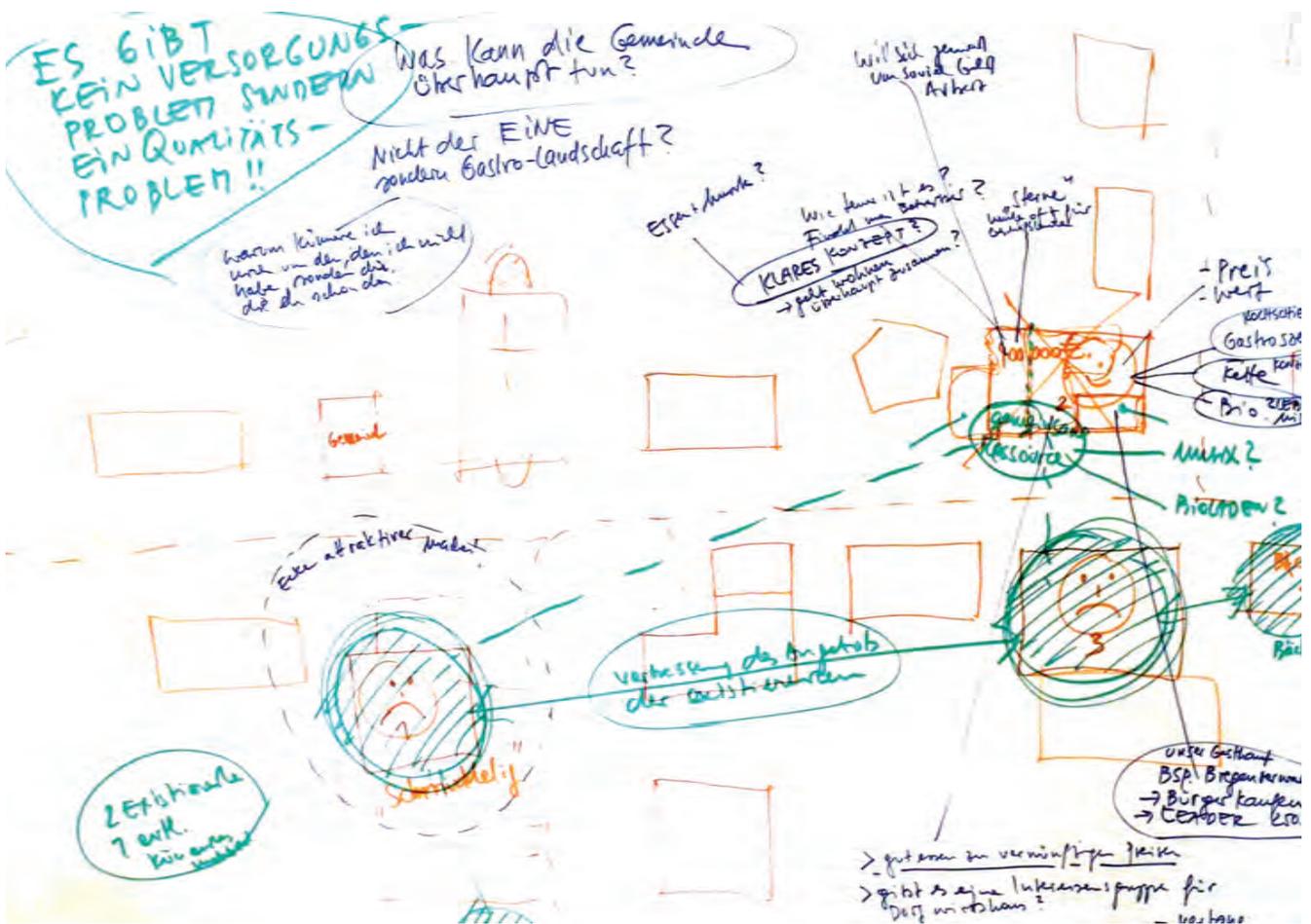
In der Gemeinde Illingen fand im März 2014 die Konferenz zum Thema „Leerstandsbewältigung durch Innovationsprozesse“ statt. Das Projekt mündete in die Gründung des Creative Villages-Netzwerk, welches die begonnenen Kommunikations- und Austauschprozesse auch in Zukunft weiterführen soll. (Quelle: www.zukunftsorte.at/creativevillages)

Bebauungspläne „Ortsmitte Illingen V - VII“

Aktuell wird der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen V, westlich der Braugasse“ aufgestellt. Aufgrund fortgeschrittener Planungen und des in Kürze geplanten Baubeginns / der Umnutzung der Brauturmalerie muss die Neuordnung und Vitalisierung der langjährigen Gewerbebrache Höll und des Umfeldes in Teilbereich der Ortsmitte vorgezogen werden.

Die Planung umfasst den Bereich des ehemaligen Brauereigebäudes, die Braugasse und die aktuell noch als Parkplatz genutzte Fläche des Alten Marktplatzes. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

In Abhängigkeit der Planungsfortschritte sollen die übrigen Bereiche mit den Bebauungsplänen „Ortsmitte Illingen VI und VII“ planungsrechtlich entwickelt werden.



Ergebnis Arbeitsgruppe Creative Village; Quelle: Gemeinde Illingen, Creative Village Dokumentation, Stand: 2014

Einzelhandelsexpertise Höll-Areal

In einer Einzelhandelsexpertise / Auswirkungsanalyse werden handels-, versorgungsbezogene und städtebauliche Auswirkungen der Vitalisierung des Höll-Areals geprüft. Im Fokus stehen die Angebotsstrukturen im Umfeld. Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden auch weitere relevante Einzelhandelsbetriebe bzw. -standortlagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfasst, sofern diese Wettbewerbsstandorte darstellen:

Betrachtet werden insbesondere

- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet in den betrachteten Sortimenten,
- Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet,
- Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Saarland, Teilabschnitt Siedlung,
- Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes Illingen.

Die Ergebnisse der Einzelhandelsexpertise werden in den Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen V, westlich der Braugasse“ integriert. Dies sorgt auf Ebene des Bebauungsplanes für eine handels-, versorgungsbezogene und städtebaulich harmonische Entwicklung.

Verkehrstechnisches Gutachten Höll-Areal und Umfeld

Die anstehende Vitalisierung des Höll-Geländes wird mit neuen Nutzungen auch neue Anforderungen

- an das übergeordnete Verkehrssystem in der Ortsmitte Illingen und
- die Erschließung des ehem. Höll-Areals

stellen. Aufbauend auf dem verkehrstechnischen Gutachten aus dem Jahr 2006 wird das neue Gutachten klären, wie die Verkehrserschließung der neuen Ortsmitte im Detail zu lösen ist und welche verkehrstechnischen Maßnahmen im Umfeld des Höll-Geländes dazu weiterhin notwendig sind.

Schalltechnisches Gutachten Höll-Areal und Umfeld

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ortsmitte Illingen V, westlich der Braugasse“ ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zu den auf das Vorhaben einwirkenden Geräuschmissionen erforderlich. Ergänzend sollen auch die von der geplanten Nutzung des Höll-Areals ausgehenden Geräuschemissionen und -immisionen ermittelt und beurteilt werden. Ziel ist die Definition evtl. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen.

Neue Arbeitsebenen und Instrumente

Lenkungsgruppe Ortskernentwicklung

Vor Beginn des ExWoSt-Prozesses wurde im Jahr 2010 der „Ausschuss für die Ortskernentwicklung Illingen“ gegründet, der als politisches Gremium den Entwicklungsprozess zur Aufwertung und Aktivierung des Ortszentrums steuert.

Parallel wurde eine Lenkungsgruppe berufen, in der alle Bevölkerungs- und Interessengruppen vertreten sind, die von der Ortskernentwicklung betroffen sind:

- Stimmberechtigte Vertreter von Gewerbe, Handel, Kirche, Vereinen, Initiativen und
- nicht stimmberechtigte Akteure aus Verwaltung, Politik und Planung.

Die Lenkungsgruppe trifft in monatlichen *jours fixes* zu Diskussionen und Beratungen zusammen. Die wichtigsten Aufgaben der Lenkungsgruppe sind:

- Vernetzung der lokalen Akteure
- Erarbeitung des Handlungskonzepts Aktives Zentrum, dabei insbesondere Projektauswahl, Prioritätensetzung, Zeit- und Maßnahmenplan, Kosten- und Finanzierungsplan
- Koordination der Umsetzung des Handlungskonzepts, dabei insbesondere Selbstorganisation (Geschäftsführung, Organisationsstruktur), Konzeption und Umsetzung von Projekten, Entscheidungen zur Öffentlichkeitsarbeit, Bewirtschaftung des Verfügungsfonds.

Zentrumsmanagement und Ortskernbüro

Die zentrale Aufgabe des von einem externen Planungsbüro getragenen Zentrumsmanagements besteht in der Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Das Zentrumsmanagement wurde im Jahr 2013 etabliert und ist für Organisation, Steuerung und Moderation des gesamten Ortskernentwicklungsprozesses verantwortlich. Mit dem im zentralen Bereich der Hauptstraße eingerichteten Ortskernbüro fungiert das Zentrumsmanagement als erste Ansprechstelle vor Ort und Schnittstelle zu Gemeinde, Lenkungsgruppe und anderen beteiligten Akteuren.

Zum Aufgabenfeld des Zentrumsmanagements gehören:

- Programmumsetzung, Steuerung der Prozesse der Zentrenentwicklung
- Programmentwicklung für die Gemeinde Illingen
- Koordination und Bündelung von Aktivitäten
- Moderation und Vermittlung zwischen den Akteuren, Ansprechpartner und „Sprachrohr“ für Alle
- Initiierung und Steuerung von öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten
- Leerstands- und Flächenmanagement
- Einzelhandelsmanagement, Marketing
- Veranstaltungsmanagement

Aufgrund der konstruktiven und engen Zusammenarbeit zwischen den ehrenamtlichen Lenkungsgruppenmitgliedern, den Bürgern, der Gemeinde und dem Zentrumsmanagement konnten mehrere Projekte zielgerichtet entwickelt und umgesetzt werden, v.a.:

- „Keine Tasche für Lasche“: Wettbewerb für Bürger zur Gestaltung einer identitätsstiftenden Einkaufstasche
- Schule Kunterbunt: Gestaltung der Schulhallenfassade durch Grundschüler
- Blickfang - Die Wanderbank: Installation einer Wanderbank, die neue Perspektiven auf den Ortskern und seine Entwicklung zeigt (ab 2015).
- City_Hot_Spot: kostenloser Hotspot rund um den Werner-Woll-Platz (Mitte 2015)
- Zeitsprung: fotografische Zeitraffer-Aufnahmen („Timelapse“-Video) sowie Webcam mit Liveaufnahmen zur Dokumentation der Veränderungen auf dem Höll-Gelände
- Hand und Fuß: geplante Installation einer Boulder-Wand (Kletterwand) auf dem revitalisierten Höll-Gelände.

(Quelle: FIRU mbH, Stand: Februar 2015)

Verfügungsfonds

Städtebauliche Verfügungsfonds sind „finanzierte Budgets, die in einem Fördergebiet bereitgestellt werden, um die Akteure (Bewohnerschaft, Gewerbetreibende, Vereine etc.) in den Gebieten zur Durchführung eigener Projekte und Maßnahmen anzuregen.“ (Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Verfügungsfonds in der Städtebauförderung, Stand: November 2012).

Zentraler Gedanke des Verfügungsfonds ist das relativ schnelle und unbürokratische Bereitstellen von Finanzmitteln zur Förderung von Maßnahmen und Initiativen, von denen das ganze Quartier profitieren kann.

Die Gemeinde Illingen hat einen Verfügungsfonds in der ersten Jahreshälfte 2014 eingerichtet. Dessen Grundkapital besteht zu 50 % aus öffentlichen Mitteln und weiteren 50 % aus privaten Mitteln der City-Akteure.

Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine 2009

Die Fokussierung auf die Vitalisierung des Höll-Areals hatte auch zur Folge, dass die mit dem ISEK 2009 definierten Maßnahmen

- nach Art und Umfang bzw.
- mit geplanter Finanzierung und Priorität

nicht, wie vorgesehen, umgesetzt werden können. Ein Teil der Maßnahmen musste

zurückgestellt, ein weiterer Teil musste aufgrund mangelnder Erforderlichkeit vollständig verworfen werden.

Weitere Maßnahmen konnten im Zuge des Ortskernentwicklungsprozesses bereits angestoßen und umgesetzt werden. Diese Maßnahmen müssen folglich bei der Fortschreibung und der weiteren Planung als wichtige Rahmenbedingung Beachtung finden.

Ergänzt wird diese Einstufung der im ISEK 2009 definierten Maßnahmen durch Maßnahmen, die noch im Umsetzungsprozess sind bzw. bereits bewilligt worden sind.

Erläuterung Umsetzungsstand: grün: bereits umgesetzt, gelb: in Umsetzung befindlich, rot: vor Umsetzung, violett: verworfen

Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine ISEK 2009				
Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich	Umsetzungs- stand
1	Vorbereitende Untersuchungen			
1.1	Gemeindeentwicklungskonzept	55.702	ö	grün
1.2	Fortschreibung Teilräumliches Konzept	15.000	ö	gelb
2	Weitere Vorbereitung der Sanierung			
2.1	Städtebauliche Beratung	6.803	ö	grün
2.2	Topograf. Aufnahme Fußwegeverbindung	476	ö	grün
2.3	3D-Geländemodell	3.259	ö	grün
2.4	Durchführung Ausschreibung Projektsteuerung	31.500	ö	grün
2.5	Bebauungsplan Marktplatz	20.000	ö	gelb
2.6	Bebauungspläne Höll und Anschlüsse, sofort: LPh 1+2, Übriges nach Nutzungsfindung	20.000	ö	gelb
2.8	Erfahrungsaustausch 2009 - 2011	13.885	ö	grün
2.9	Erfahrungsaustausch 2012 - 2015	22.500	ö	gelb
2.10	Machbarkeitsstudie Verkehrsplanung	13.370	ö	grün
2.11	Marktabfrage	1.615	ö	grün
2.12	Exposé für ExWoSt	4.760	ö	grün
2.13	Machbarkeitsstudie ehem. Brauereigebäude, 3 Stufen	25.000	ö	grün
2.15	Topograf. Bestandserfassung Böschung	1.143	ö	grün
3	Maßnahmen im Rahmen von ExWoSt			
3.1	Projektsteuerung Höllgelände / Zentrumsmanagement	300.000	ö	gelb
3.2	Ableitung Rahmenbedingungen für das Höll-Areal unter Integration der sektoralen Planungsebenen	16.741	ö	grün
3.3	Prozesssteuerung	53.400	ö	grün

Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine ISEK 2009

Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich	Umset- zungs- stand
3.4	Entwurf erster Nutzungsbausteine als Grundlage für den Nutzungsfindungsprozess	3.450	ö	
3.5	Konkurrenz- und Marktanalyse im Sinne der regionalen und überregionalen Einbindung	3.450	ö	
3.6	Erarbeitung von 3 Szenarien als Grundlage für die Beteiligung	25.000	ö	
3.7	Entwicklung einer Bewertungsmatrix mit Kriterien- und Indikatorenkatalog	3.450	ö	
3.8	Mehrfachbeauftragung	75.000	ö	
3.9	Aufstellung und Durchführung Beteiligungskonzept	54.000	ö	
3.10	Begleitende Öffentlichkeitsarbeit	12.250	ö	
3.11	Kooperationsausgaben	20.000	ö	
4	Grunderwerb			
4.1	Grunderwerb Schlüsselgrundstücke	300.000	ö	
4.2	Erwerb ehem. Höll-Gelände durch Landesgesellschaft SBB	1.800.000	p	
4.3	Grunderwerb ehem. Höll-Gelände, öffentliche Achse Marktplatz - Bahnhof, ca. 4.000 m ² à 80 €	320.000	ö	
4.4	Erwerb der historischen Zehntscheune	500.000	p	
5	Ordnungsmaßnahmen			
5.1	Rückbau			
5.1.1	Abbruch Werkstatt	73.203	ö	
5.1.2	Abbruch Industriebrache ehem. Höll außer Brauereigebäude	800.000	p	
5.2	Erschließung / Verkehr und Parken			
5.2.1	Neubau Umgehungsstraße / Ringstraße vom alten Markt zur Hauptstraße			
5.2.1.1	Straßenabschnitt Braugasse	400.000	ö	
5.2.1.2	Neugestaltung Einfahrtbereich Marktplatz	200.000	ö	
5.2.1.3	Neubau Zufahrt ab Café Schirra mit Minikreisel	620.000	ö	
5.2.2	Erschließung des Höll-Areals	1.200.000	p	
5.2.3	Regulierung Verkehrsfluss			
5.2.3.1	Umgestaltung Zehntscheune bis Café Schirra	100.000	ö	
5.2.3.2	Neubau Kreisel an Zehntscheune	260.000	ö	
5.2.4	Städtebauliche Entwicklung der ehem. Höll-Flächen für Fachhandel / Dienstleistung / öffentliche Einrichtungen / Wohnen / Gastronomie ...	2.000.000	p	

Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine ISEK 2009

Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich	Umset- zungs- stand
5.2.4	10% Gemeindeanteil	200.000	ö	
5.2.5	Optimierung des Knotenpunktes Eisenbahnstraße/Hauptstraße	100.000	ö	
5.2.6	Umgestaltung / Beleuchtungs- / Belagskonzept Hauptstraße von Rosenthal bis Poststraße	500.000	ö	
5.2.7	Bau eines Parkdecks im Bereich Ärztehaus Rathausstraße	200.000	p	
5.3	Fußgänger / Radfahrer			
5.3.1	Anlage eines autarken Fuß- und Radwegenetzes	500.000	ö	
5.3.2.1	Neubau einer barrierefreien Wegeverbindung zwischen Marktplatz und Bahnhof einschließlich Aufzug, reine Baukosten	380.000	ö	
5.3.2.2	zuzüglich 20 % Planungskosten	76.000	ö	
5.4	Freiraum			
5.4.1	Aufwertung der Straßenräume (Hauptstraße) Richtung Hosterhof ab Höhe Rathaus, Gennweiler Straße und Judengasse mittels Begrünungskonzept und Parkierung	600.000	ö	
5.4.2	Gestaltung des Marktplatzes	250.000	ö	
5.4.3	Freiraumplanung Illgrund	2.000.000	ö	
5.4.4.1	Anbindung Illgrund an Ortsmitte, 1. BA Marktplatz-Illgrund	30.000	ö	
5.4.4.2	Erschließung Fläche Marktplatz - Illgrund	400.000	p	
5.4.4.3	Anbindung Illgrund an Ortsmitte, weitere	70.000	ö	
5.4.5	Durchgrünung und Entsiegelung Höll-Areal	300.000	p	
5.4.6	Umgestaltung Freifläche Rathaus	400.000	ö	
5.4.7	Begrünung des rückwärtigen Bahnbereiches / Schillerstraße	100.000	ö	
5	Baumaßnahmen			
6.1	Erhalt und Nachnutzung des ehemaligen Brauereiturms, städtebaulicher Mehraufwand	300.000	ö	
6.1	Erhalt und Nachnutzung des ehemaligen Brauereiturms	3.000.000	p	
6.2	Bau eines Vollsortimenters und anderer Gebäude im ehem. Höll-Gelände	1.500.000	p	
6.3	Ergänzende Bebauung entlang der neuen Planstraße parallel zur Poststraße	1.500.000	p	
6.4	Private Modernisierung /Umnutzung /Gebäudeleerstände (Hauptstraße etc.)	1.500.000	p	
6.4	Private Modernisierung, öff. Anteil ca. 40%	600.000	ö	
6.5	Umbau der Zehntscheune	2.500.000	p	
6.5	Umbau der Zehntscheune, städtebaulicher Mehraufwand	250.000	ö	

Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine ISEK 2009

Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich	Umset- zungs- stand
6.6	Nachverdichtung mittels differenzierter Wohnraumangebote im Bestand und Neuanlage von Wohnankern (Umfeld Schulstraße, Marienstraße, nördlich der Hauptstraße)	3.000.000	p	
6.7	Schließung der Baulücken/Parzellen in Rathausstraße und Nachbarschaft Kiga/Pfarrheim St. Stephan	3.000.000	p	
6.8	Anbau Aufzug Rathaus Illingen, Städtebaulicher Mehraufwand ca. 51.000 €	310.000	ö	
7	Sonstige Maßnahmen			
7.1	Fassadenprogramm	50.000	ö	
7.2	Einrichtung eines Konzepts zum ruhenden Verkehr	80.000	ö	
7.3	Erstellen eines Marketingkonzepts und Leerstandsmanagement	150.000	ö	
7.4	Fassadenprogramm	50.000	ö	
7.5	Verfügungsfonds, 4 Jahre à 10T. €, 1/2 Anteil öffentlich	20.000	ö	
7.5	1/2 Anteil Privat am Verfügungsfonds	20.000	p	

Übersicht Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine aus ISEK 2009; Quelle: Gemeinde Illingen, Bearbeitung: Kernplan

Strukturanalyse / Synopse

Im Rahmen des ISEKs 2009 wurde eine kartografische Strukturanalyse durchgeführt, um die Defizite herauszustellen. Ein Großteil der damals identifizierten Defizite besteht auch heute noch:

- „unübersichtliche Verkehrssituation mit diffusem Ortsbild im Kreuzungsbereich Haupt-, Poststraße, Judengasse
- fehlende Betonung der Hauptzufahrt zum Ortskern im Bereich Hauptstraße - Ecke Eisenbahnstraße
- fragmentarisches Fußwegenetz, fehlende Verknüpfungen zur Ortsmitte
- topografischer Sprung unterhalb der Bahntrasse (Barriere)
- fehlende räumliche Konturen im Übergang von Gewerbeareal / Andienungszone)
- mangelnde Anbindung der Geschäfte in der Hauptstraße zu Bahnhof, Höll-Areal und Illgrund
- offene und diffuse Rückflanken, fehlende Verzahnung mit den angrenzenden Funktionsbereichen in der Hauptstraße

i

Veränderte Rahmenbedingungen der Strukturanalyse

Mit der Vitalisierung des Höll-Geländes werden die Rahmenbedingungen z.T. neu definiert:

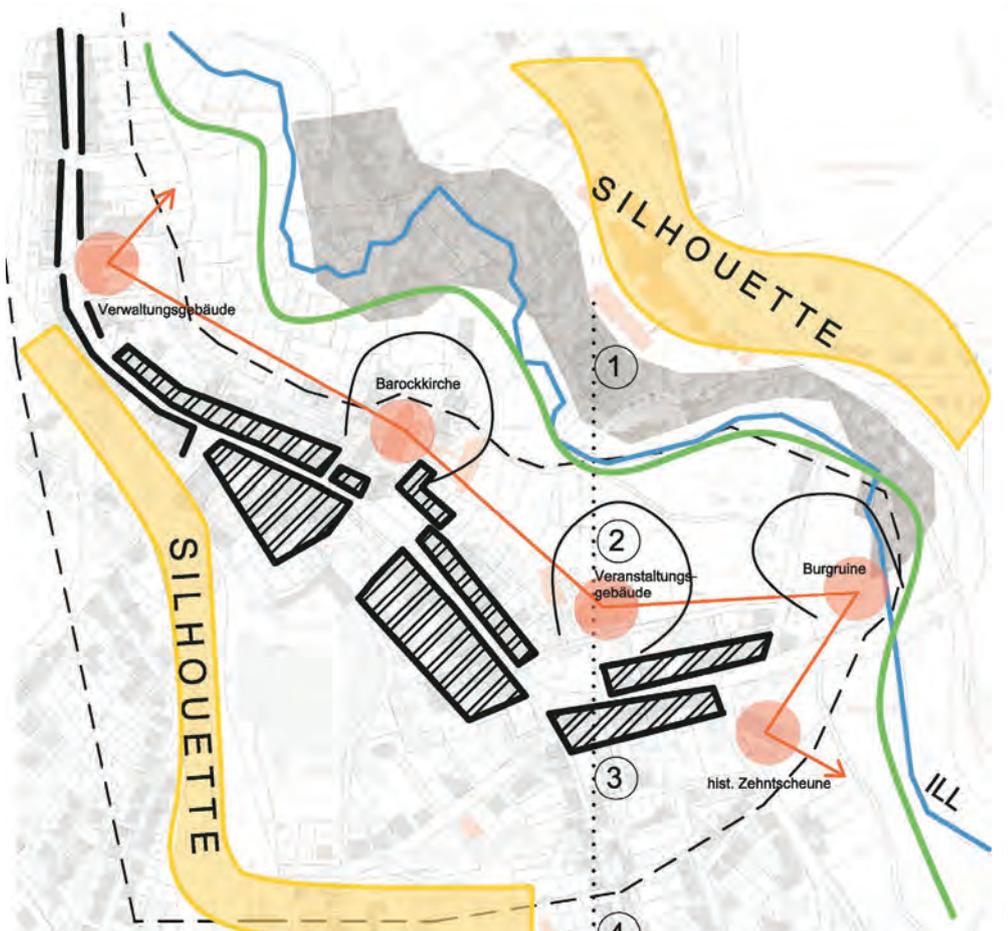
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- Attraktivierung des Querbezuges Bahnhof - Ortskern / Hauptstraße (Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches, ortsspezifische Funktionsbausteine werden erlebbar
- Optimierung der Hinterhofsituation in der Braugasse

Darüber hinaus ist die Betonung der Eingangssituation zum Zentrum im Bereich Ecke Gennweiler Straße - Hauptstraße erfolgt

Keine neuen Defizite identifiziert. Mit der Vitalisierung des Höll-Areals wird künftig ein neues Element die städtebauliche Struktur prägen.

- Schlechter Zuschnitt und mangelhafte Aufenthaltsqualität zentraler Freiflächen, wie z.B. Parkdeck oder Festplatz
- gestalterische Defizite im öffentlichen Straßenraum und Fassaden (Hauptstraße, Judengasse, Gennweiler Straße)
- Fehlende Arrondierung der Siedlungsränder im Umfeld der ÖPNV-Trasse
- kein Handlungsbedarf bei der damals als defizitär gewerteten Parkplatzsituation.

Da sich an der räumlich funktionalen Gliederung des Untersuchungsraumes keine Änderungen ergeben haben, haben sich auch die prägenden städtebaulichen Strukturelemente nicht geändert. Die Vitalisierung der Industriebrache wird zusätzlich „zur Freiraum Kontur Illgrund, den Baulichkeiten als Landmarke im Übergang zum Talraum, der linearen baulichen Verdichtung entlang der Hauptstraße und der topografischen Tallage mit räumlich erlebbaren Silhouetten“ als neues Element die städtebauliche Struktur prägen.



STRUKTURANALYSE

Räuml. Ordnungsprinzip

Typologie der Schichtung weiterentwickelnder städtebaulicher Strukturelemente als übergeordnete Planungsziele

Zentrale Ortscharakteristik

- 1 Freiraum Kontur-öffentlicher Grünzug in Tallage mit Ill
- 2 Baulichkeiten als Landmarken im Übergang zum Talraum
- 3 lineare bauliche Verdichtung entlang des Erschliessungsbandes (Hauptstrasse)
- 4 Topographische Silhouette

Entwicklungskonzept Illingen
Bindungen und Potenziale
m 1_2500

Strukturanalyse ISEK 2009

Fortschreibung Entwicklungskonzept



Ziele der Ortskernentwicklung

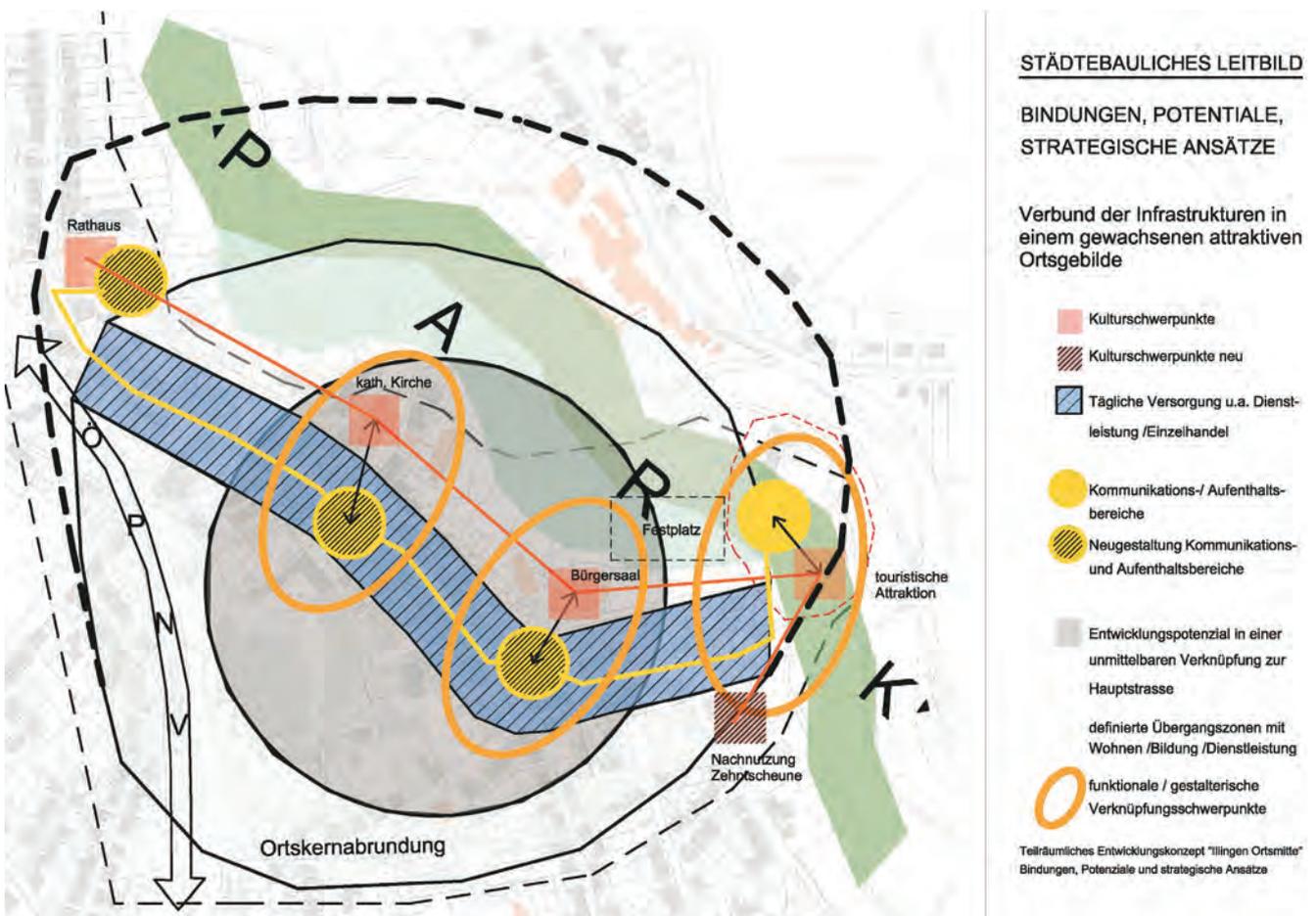
Die im Rahmen des ISEKs 2009 definierten Planungsziele sind auch nach dem sechsjährigen Ortskernentwicklungsprozess noch gültig.

Folgende Planungsziele wurden formuliert:

- „Stärkung der Hauptstraße als Rückgrat der täglichen Versorgung mit ausgewogenem Branchenmix durch u.a. ergänzende Einzelhandelsbausteine im Bereich brachliegender Entwicklungsflächen
- Einbeziehung untergenutzter Immobilien in ein gemeinsames Angebots- und Marketingkonzept
- Erstellung eines schlüssigen und leistungsfähigen Verkehrs- und Wegesystems mit ausreichenden Parkierungsangeboten, wobei der Integration des ÖPNV's ein besonderer Stellenwert beigemessen wird

i Weitere / neue Ziele der Ortskernentwicklung

- Neuordnung und Vitalisierung der langjährigen Gewerbebrache Höll, Erhalt des ehemaligen Brauereigebäudes als multifunktionaler Gebäudekomplex
- Ausbau des Höll-Areals zu einem ergänzenden Versorgungsbereich und Gewährleistung der Erfüllung der zentralen Versorgungsfunktion, Verknüpfung zum bestehenden Versorgungsbereich in der Hauptstraße
- Etablierung attraktiver Wohnformen, die das Gebiet auch für neue Zielgruppen interessant machen
- Schaffung einer neuen zusätzlichen zentralen Ortsmitte als Standort des Wochenmarktes und als Veranstaltungs- und Begegnungsstätte (Scharnierfunktion zwischen Bahnhof und Hauptstraße)
- attraktive fußläufige und barrierefreie Anbindung zwischen Bahnhof als zentralem Ankunftspunkt vieler Besucher und dem Ortszentrum, Vernetzung mit dem Illgrund
- Erhalt und Pflege des Naherholungsraums Illgrund mit einer dosierten Angebotsvielfalt von Freizeiteinrichtungen in Nachbarschaft zur Reha-Klinik, öffentlichen Einrichtungen und standortnahe Wohnen
- Entwicklung von Freiraumqualitäten in der Übergangszone zum bebauten



Ortskern und damit Inwertsetzung der Kulturschwerpunkte mit ihren bedeutenden Einzelgebäuden bzw. Ensembles

- Neudefinition und Stärkung bestehender Platzflächen und damit Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche mit eigenständigem Duktus und hoher Verweilqualität
- Bessere Verknüpfung der Kulturschwerpunkte (Burg Kerpen, Illipse, Kirche St. Stephan, Rathaus) untereinander in einer szenarischen Abfolge und Abrundung der vorhandenen „Kulturmeile“ durch ergänzende Einbeziehung der historischen Zehntscheune
- Symbiose von signifikanten baulichen Dominanten mit öffentlichen Nutzungen und kulturellen Veranstaltungen in direktem räumlichem Bezug zu attraktiven Plätzen und Freiflächen.

- Ablesbarkeit dreier in sich unterschiedlicher Kommunikationsschwerpunkte in spannungsvoller Wechselwirkung zwischen offener und introvertierter Ortslage: Historische Kirche mit Ensemblebebauung, Marktplatz, Kulturforum Illipse / Pfarrheim, Platz ehemalige Synagoge, Historische Burgruine Kerpen, Burghof / Anlage“

Resultierend aus der zwischenzeitlich konkretisierten Planung zur Neuordnung und Vitalisierung des Höll-Areals lassen sich die Planungsziele für diesen Teilbereich nur bedingt aus den bisherigen Zielsetzungen des ISEKs 2009 ableiten. Für diesen Bereich müssen mit der Fortschreibung neue Ziele definiert werden.

Fortschreibung Entwicklungskonzept

Mit der vorliegenden Fortschreibung sollen zielorientiert Maßnahmen definiert werden, die einem erfolgreichen Abschluss der im Jahr 2009 begonnenen Gesamtmaßnahme in den nächsten Jahren dienen.

Hierzu gehört zum einen die Identifizierung neuer Maßnahmen, zum anderen aber auch die Übernahme bzw. eine Umsteuerung bestehender Maßnahmen.

Mit Ausnahme der konkretisierten Entwicklungsbausteine des Höll-Areals können die weiteren Maßnahmen aus dem ISEK 2009 übernommen werden.

Die damals definierten Maßnahmen:

- Burgplatzgestaltung / Freiraumplanung Illgrund
- Optimierung der Verkehrsführung mit Umgestaltung der Entrées zum Ortszentrum,
- etc.

bleiben weiterhin Bestandteil des Konzeptes.

Aus diesem Grund werden nachfolgend ausschließlich die Schlüsselmaßnahmen zur Vitalisierung des Höll-Geländes näher betrachtet.



Neue Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes

Abgestimmte und ergänzende Entwicklung als Ganzes, keine funktionalen und mentalen Konkurrenzstandorte:

- Neben den wichtigen Maßnahmen im Bestand des zentralen Versorgungsbereiches
- kommt der Revitalisierung der Industriebrache Höll als Schlüsselmaßnahme eine wegweisende Bedeutung für die gesamte Zukunft der Ortskernentwicklung zu (Schwerpunktbereiche, Schlüsselmaßnahmen)
- Die mit ISEK 2009 definierten Vertiefungsbereiche können ausnahmslos gem. den Entwicklungsvorgaben konkretisiert und umgesetzt werden



Lageplan der Brauturmalerie (Stand: 16.04.2015); Quelle: KomCon GmbH

1. „Brauturmalerie“ – Mischnutzung

Ausgangssituation

Der Erhalt des ortsbildprägenden ehemaligen Brauereigebäudes wurde von Seiten der Gemeinde als wichtige Prämisse zur Entwicklung des Höll-Geländes beschlossen. Das Gebäude stellt ein wichtiges bauhistorisches Erbe für die Gemeinde Illingen dar. Es war zentraler Bestandteil der örtlichen Wirtschaftsgeschichte, zunächst als Brauerei und anschließend als Fleischwarenfabrik, die ab den 1960er Jahren als bedeutender Arbeitgeber der Gemeinde mit zwischenzeitlich 700 Beschäftigten fungierte.

Deshalb wirkt das Brauereigebäude identitätsstiftend und hat auch aufgrund der Bauweise und Dimension das Erscheinungsbild der Ortsmitte Illingens entscheidend mitgeprägt (siehe Seite 16).

Ein Investor auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten für die Dorf- und Schaukäserei Hirtzaler wurde frühzeitig auf das Höll-Areal und dessen Gebäudebestand aufmerksam.

Konzept

Das Brauereigebäude soll mit neuer Funktion und aufgewertetem Äußeren auch künftig im Ortsbild erhalten bleiben. Die aktuelle graue „Industriefassade“ des Brauereigebäudes wird entfernt, um die dahinter liegende ursprüngliche Backsteinfassade freizulegen. Daneben werden weitere Umbaumaßnahmen durchgeführt und Gebäudeergänzungen vorgenommen (siehe Lageplan).

Die alten Verwaltungsgebäude der Firma Höll, welche unmittelbar an den Alten Markt und die Braugasse grenzen, werden rückgebaut.

Nach den Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wird der „Brauturmalerie“ getaufte Gebäudekomplex moderne Wohnungen und einen Lebensmittelvollsortimenter als wesentliche Ankernutzungen bieten und durch weitere Nutzungen, wie kleinere Fachgeschäfte, Käsekellerei (Käserei Hirtzaler), Gastronomie und Praxis- und Büroräume, Dienstleister ergänzt werden.

Vorgesehen ist ein insgesamt fünfgeschossiger Gebäudekomplex, wobei nur Erdgeschoss und I. Obergeschoss nahezu die volle Grundfläche ausnutzen werden. Die Ge-

schosse ab dem 2.OG treten gegenüber den ersten beiden Stockwerken deutlich zurück.

Bis zu dem zweiten Obergeschoss sind in erster Linie Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie vorgesehen, während die Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen angesiedelt sind.

Besucher des Ortskerns können unmittelbar vom Alten Markt die neuen Versorgungsmöglichkeiten nutzen. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters im 1. Obergeschoss wird die eingeschränkte Versorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich verbessern und eine bestehende Versorgungslücke schließen.

Mit den 30-35 hochwertigen Loft- und Penthousewohnungen wird zentrumsnaher, kleinteiliger und moderner Wohnraum geschaffen, dem auch durch die Wohnungsmarktstudie gute Zukunfts- und Marktchancen bescheinigt werden.

Für Bewohner und Besucher der Markthalle wird ein angemessenes Parkraumangebot geschaffen, wodurch die Parkplatzsituation im Ortskern nicht weiter belastet werden wird.

Insgesamt werden etwa 160 neue Parkplätze entstehen, wobei der Großteil der Stell-

- Erhalt des ehem. Brauereigebäudes, zeitgemäße Erweiterung
- Horizontale Gliederung, Erlebbarkeit der Topografie:
V Vollgeschosse, Zurücktreten des II. bis V. OG gegenüber dem EG und OG
- Hochwertige Loft- und Penthousewohnungen ab dem II. OG
- Lebensmittelvollsortimenter als Ankernutzung zur Verbesserung der Versorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich
- Markthalle als neuer Standort für besondere Angebote
- Weitere Einzelhandelsbetriebe, Fachgeschäfte, Käsekellerei, Gastronomie
- Praxis- und Büroräume, Dienstleister
- Ruhender Verkehr: Parkgarage EG südlich der Markthalle und auf Ebene des 1. OG östlich des Vollsortimenters

plätze auf den Vollsortimenter entfällt. Die beiden größten Stellplatzflächen werden zum einen als Parkgarage im Erdgeschoss südlich der Markthalle und zum anderen auf Ebene des 1. Obergeschosses östlich des Vollsortimenters angesiedelt. (Quelle: Gemeinde Illingen, ExWoSt - Ergebnisbericht der Gemeinde Illingen, Stand: 21.08.2014, Fries / KomCon, Exposé Brauturmalerie, Stand: 25.09.2014)



Entwurf Brauturmalerie (Ostansicht), Stand 25.09.2014; Quelle: KomCon GmbH



Grundriss der ASB-Wohnanlage, Stand 13.11.2014; Quelle: ASB, Gemeinde Illingen

2. Servicewohnen

Ausgangssituation

Im November 2013 ist der ASB mit dem Wunsch zum Bau einer neuen Wohnanlage auf dem ehemaligen Höll-Areal an die Gemeinde herangetreten. Als Standort der Wohnanlage wurde die nördliche Flanke der Höll-Brache ausgewählt.

Konzept

Der ASB geht mit innovativen Nutzungskonzepten neue Wege. Dieses sieht eine Kombination aus Servicewohnen für ältere und behinderte Menschen sowie für jüngere Pflegebedürftige vor.

In Anbetracht der laut ASB hohen Nachfrage nach Pflegewohnungen in der bestehenden Wohnanlage „Am Dimmelsbach“ sowie dem durch Forschungsinstitute prognostizierten Nachfrageanstieg nach Seniorenwohnungen bestehen gute Marktchancen.

i

Servicewohnen

- Innovatives Nutzungskonzept
- Kombination aus Servicewohnen für ältere und behinderte Menschen und für jüngere Pflegebedürftige
- Besondere Architektur
- V Vollgeschosse
- I. bis IV. OG: 35 Wohneinheiten, davon 24 Pflegewohnungen und 11 Wohnungen in Form von betreutem Wohnen
- EG: ergänzende Dienstleistungen mit Arztpraxis, Therapieräume, Kontaktcafé, Küche und Veranstaltungsraum

Desweiteren wird das Segment der jüngeren Pflegebedürftigen bisher im Saarland nicht als Zielgruppe gesondert bedient. Für Menschen mittleren Alters, die bspw. aufgrund eines Unfalls nicht mehr in den eigenen vier Wänden leben können, gibt es im Saarland bisher kaum Einrichtungen. Meist sind die Betroffenen in Pflegeheimen zusammen mit fast ausschließlich weitaus älteren Personen untergebracht.

Insgesamt ist die Errichtung von 35 Wohneinheiten vorgesehen, davon 24 Pflegewohnungen und 11 Wohnungen in Form von betreutem Wohnen. Die Pflegewohnungen erhalten mit etwa 35 qm reiner Wohnfläche deutlich größere Wohnflächen als Pflegewohnungen in vergleichbaren Einrichtungen (16 qm), was eine höhere Wohnqualität bedeutet.

Das fünfgeschossige Gebäude wird neben den Wohnräumen, die in den Obergeschossen I-IV angesiedelt sind, im Erdgeschoss ergänzende Dienstleistungen, darunter Arztpraxis, Therapieräume, Kontaktcafé, Küche und Veranstaltungsraum enthalten. Ein großer Speisesaal ist nicht vorgesehen, da die Verpflegung überwiegend in den Wohnungen stattfinden wird.

Eine Konkurrenz zum neuen Wohnungsangebot der Brauturmgalerie wird durch die ASB-Wohnanlage somit nicht aufgebaut, da hier verschiedene Zielgruppen angesprochen werden.



Vor-Ort-Ideenwerkstatt®: Kurzfristig umsetzbare Entwicklungsmaßnahmen im Ortskern; Quelle: nonconform architektur: Werkstattprotokoll Vor-Ort-Ideenwerkstatt®, Stand: 25.02.2014)

3. Vor-Ort-Ideenwerkstatt®

Ausgangssituation

In der Vor-Ort-Ideenwerkstatt® stand nicht nur das ehemalige Höll-Betriebsgelände allein im Fokus der Betrachtung, sondern auch das nähere Umfeld vom Bahnhof über den Alten Markt und Werner-Woll-Platz bis zur Illipse. An drei Tagen, vom 9. - 11.12.2013, wurde die Vor-Ort-Ideenwerkstatt® als großes Finale des Beteiligungsprozesses durchgeführt. Um eine möglichst breite Öffentlichkeit zu erreichen, wurde im Vorfeld ein vielfältiger Aktivierungsprozess gestartet, der die Bevölkerung zur Teilnahme und Mitarbeit motivieren sollte. Der Aktivierungsprozess vollzog sich über mehrere Phasen und verschiedene Medien (Amtsblatt, Webseite, Ideengläser, Banner, Ideenband) und hatte ausreichend Vorlaufzeit. Die kreative Umsetzung dieses Prozesses mit auffälliger Sichtbarmachung im gesamten Ortszentrum fand bei der Bevölkerung großen Anklang und resultierte in reger Teilnahme sowohl bei der Vor-Ort-Ideenwerkstatt® selbst, als auch durch die übrigen Beteiligungsmethoden. So kamen insgesamt über 1.300 Ideen zusammen.

Die potenziellen Investorenkonzepte wurden gegenüber den Teilnehmern in ihren Grundzügen erläutert, aber grundsätzlich aus der Diskussion ausgeklammert. Vielmehr sollten die Werkstattteilnehmer Ideen sammeln insbesondere zu:

- Nutzung der übrigen Freiflächen der Industriebrache
- Möglichkeiten der Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Bahnhof und Hauptstraße über das ehemalige Höll-Areal
- Verbesserung der Verknüpfung der bestehenden Ortskernnutzungen und Anbindung an das umgenutzte Areal
- Weitere Maßnahmen zur Ortskernaufwertung

Konzept

Die Bürgeranregungen können in kurzfristig umsetzbare, kleinere Maßnahmen und langfristige, größere Maßnahmen gegliedert werden. Die kurzfristigen Maßnahmen sind mit kleinem Aufwand und geringen Eingriffen umsetzbar. Sie sind im weiteren

Umfeld des Höll-Areals angesiedelt und umfassen acht Bereiche (siehe Abbildung):

1. „Zugabfahrtsanzeigetafel im Ortskern zwecks Verbindung von höher liegendem Bahnhof und Marktplatz
2. Atmosphärische Beleuchtung zentraler Plätze und Gebäude (Kirche, Illipse)
3. (K)ein schräger Platz: Nivellierung/Gestaltung des Werner-Woll-Platzes in der Platzfolge Bahnhof – Marktplatz – Illgrund zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten
4. „Hinterhofcharme“ erhöhen: Auslobung eines Wettbewerbs zur Gestaltung der zahlreichen Hinterhofsituationen im Illinger Ortskern (Durchgang Werner-Woll-Platz – Illipse, Braugasse)
5. Seniorenparcours: Gestaltung des öffentlichen Raums für ältere Menschen auch im Hinblick auf sportliche Betätigung
6. Verkehr und Parken: Neugestaltung der Beschilderung zwecks besserer Orientierung
7. Illinger Untergrund: Schaffung eines zentralen Freizeitangebots für Jugendliche im Illinger Ortskern

8. Belebung der oberen Hauptstraße“
(Quelle: Gemeinde Illingen, ExWoSt - Ergebnisbericht der Gemeinde Illingen, Stand: 21.08.2014)

Die großen Maßnahmen der Vor-Ort-Ideenwerkstatt® sind dagegen räumlich auf das Höll-Areal und sein enges Umfeld konzentriert. Anhand der topografischen Situation, der vorgesehenen Nutzungen des Investorenkonzeptes „Brauturmalerie“, der Bestandssituation im Umfeld sowie der Anregungen von Bürgern, Planern und Politik konnten hier drei räumliche (Ziel-)Ebenen identifiziert werden:

- Ebene 0 („Die Ermöglicherin“) - Untere Hauptstraße: Der Einzelhandelsschwerpunkt des Illinger Ortskerns liegt gegenwärtig in der unteren Hauptstraße. Die neue Verknüpfung zu dem bestehenden Versorgungsbereich bildet daher eine zentrale Aufgabe.
- Ebene 1 („Die Verknüpferin“) - Neuer Markt: Als neuer zentraler Aufenthalts- und Begegnungsplatz im Ortskern von Illingen soll der neue Markt als Scharnier zwischen Bahnhof, der Brauturmalerie und dem bestehenden Ortskern dienen. Der Neue Markt soll künftig Standort des Wochenmarktes sein sowie als Veranstaltungs- und Begegnungsstätte dienen. Dafür ist eine ansprechende Gestaltung mit Grünstrukturen, hochwertigen Sitzmöglichkeiten und einer Wasserfläche, die zum Verweilen einlädt, geplant. Das Höheniveau des neuen Marktes wird auf die Ebene der Bank 1 Saar angepasst. So

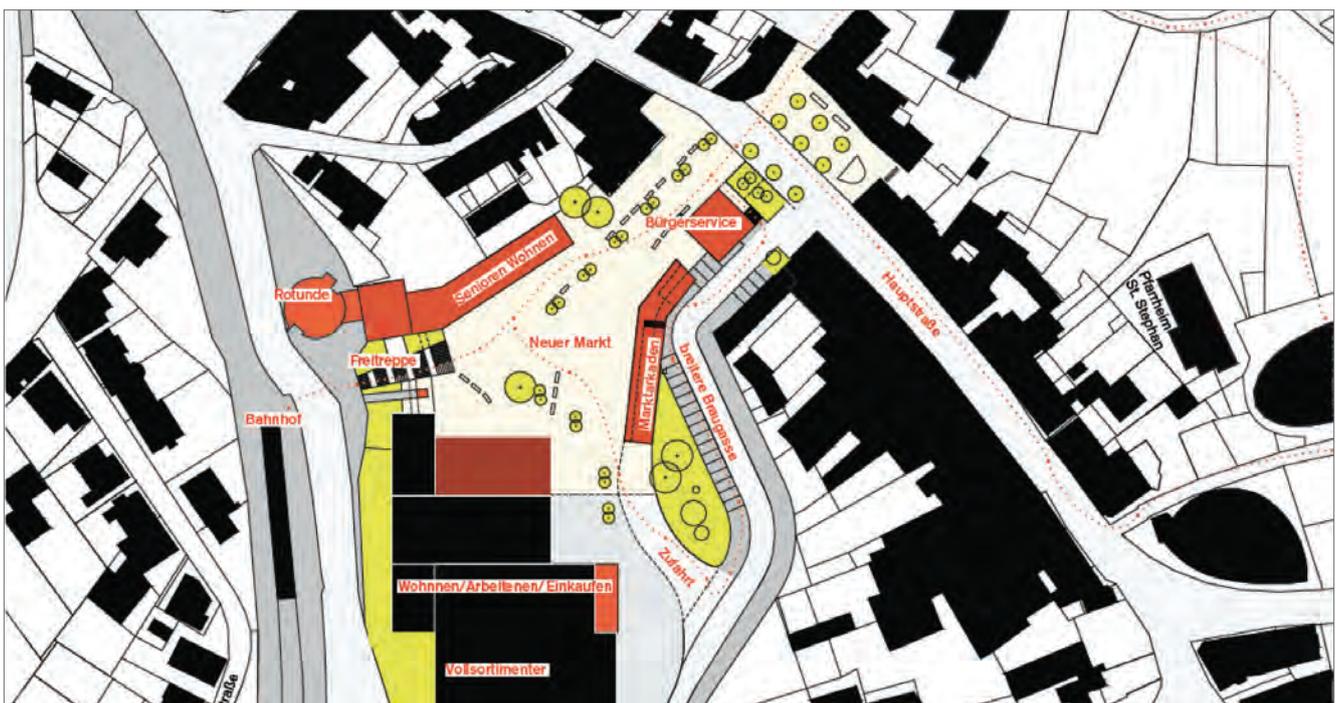
i
Vor-Ort-Ideenwerkstatt®

- Zugabfahrtsanzeigetafel (Verbindung Bahnhof - Marktplatz)
- Illumination zentraler Plätze und Gebäude (Kirche, Illipse)
- Nivellierung/Gestaltung des Werner-Woll-Platzes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Wettbewerb zur Gestaltung der Hinterhofsituationen (Durchgang Werner-Woll-Platz – Illipse, Braugasse)
- Seniorenparcours
- Neugestaltung der Beschilderung, Parkleitsystem
- Illinger Untergrund: Freizeitangebot für Jugendliche
- Belebung der oberen Hauptstraße
- „Ermöglicherin“: Verbindung zum Einzelhandelsschwerpunkt in der unteren Hauptstr., „Verknüpferin“: Neuer Markt als Scharnier, „Anbinderin“: Bahnhof

wird der Markt vom Verkehr der Braugasse entkoppelt. Die nördliche Begrenzung des neuen Marktplatzes könnte eine Seniorenwohnanlage bilden, mit welcher das bestehende Angebot im Bereich Seniorenwohnen vergrößert wird.

- Ebene 2 („Die Anbinderin“) - Bahnhof: Der Bahnhof bindet die Gemeinde Illingen an das öffentliche Verkehrsnetz der Region an. Besucher, die mit dem Öffentlichen Personennahverkehr nach Illingen reisen, kommen hier an und erhalten einen ersten Eindruck. Die bisherige fußläufige Anbindung ans Ortszentrum über die Treppe hinter der Rotunde war für Besucher nicht leicht zu erkennen

und zudem wenig ansprechend gestaltet. Mit einer neuen weitläufigen Freitreppe, welche vom Bahnhof aus neben der Rotunde errichtet wird, soll der Ausblick der Besucher unmittelbar auf den Marktplatz fallen. Dieser wird so zum Bahnhof hin geöffnet. Die Treppe dient aber nicht allein Erschließungszwecken, sondern wird auch Sitzmöglichkeiten bieten, von denen das Markttreiben beobachtet werden kann. Der unmittelbar südlich zur Treppe anschließende (Panorama-)Aufzug wird den barrierefreien Zugang zu den verschiedenen Ebenen ermöglichen. (Quelle: nonconform architektur: Werkstattprotokoll Vor-Ort-Ideenwerkstatt®, Stand: 25.02.2014)



Entwicklungsperspektive als Ergebnis der Vor-Ort-Ideenwerkstatt®; Quelle: nonconform architektur: Werkstattprotokoll Vor-Ort-Ideenwerkstatt®, Stand: 25.02.2014



Städtebaulicher Entwurf Höll Areal (Stand: Gemeinderatsbeschluss 13.11.2014); Quelle: BLFP Frielinghaus Architekten, Gemeinde Illingen; Hinweis: Brauturmalerie entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand

4. Der städtebauliche Entwurf

Ausgangssituation

Ein interdisziplinäres Planungsteam, bestehend aus Stadt-, Verkehrs- und Landschaftsplanern, unternahm anschließend die Aufgabe, den Investorenentwurf zur Brauturmalerie und die Entwicklungsskizzen aus der Vor-Ort-Ideenwerkstatt® zusammen zu führen, aufeinander abzustimmen, zu konkretisieren und zu verfeinern. Im Rahmen dieses Prozesses mussten, nach fachlicher Prüfung, manche Vorschläge und Ideen aus der Vor-Ort-Ideenwerkstatt® aufgrund zu hoher Umsetzungshürden wieder verworfen werden, die zentralen Ideen und Maßnahmen blieben aber in ihrer Kernintention erhalten.

Konzept

Zentrale Nutzungen

Der Neue Markt nimmt auch im finalen städtebaulichen Entwurf die Rolle als Verknüpfen zwischen Bahnhof, den neuen Nutzungen am Markt und den bestehenden Nutzungen in der Hauptstraße ein. Zwar werden die neuen Nutzungen am Markt die Illinger Bürger automatisch auf den neuen Platz locken, doch erst eine ansprechende Gestaltung und Ausstattung wird dafür sorgen, dass der Platz nicht nur als Wegekreuz, sondern auch als Aufenthalts- und Kommunikationsstätte genutzt wird. Moderne und hochwertige Sitzmöglichkeiten, umfangreiche Begrünung, Spiel- und Sportgeräte für Kinder sowie eine große Wasserfläche entlang der östlichen Platzbegrenzung sollen umgesetzt werden.

Auch als neuer Austragungsort des Wochenmarktes wird Leben auf den Platz kommen. Gleichzeitig werden die Fachgeschäfte in der Hauptstraße, die an Markttagen deutlich weniger Umsatz generierten, da sie weniger gut zugänglich waren, entlastet.

Die Wohnanlage des ASB und die multifunktionale Brauturmalerie werden den Neuen Marktplatz als Raumkante fassen. Die neue Flanierertreppe stellt die fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Ortskern her und verläuft über die neue Wohnanlage des ASB.

Der südliche Teilbereich der ASB-Wohnanlage ist dreigeschossig und wird mit seinem Dach auf der Bahnhofsebene abschließen. Ortskernbesucher können ebenerdig vom Bahnhof aus diese Terrasse betreten und erhalten einen guten Ausblick über den Neuen Marktplatz. In den südlichen Gebäudebereichen der ASB-Wohnanlage soll auch der öffentlich zugängliche Aufzug integriert werden.

Je nach Grundstücksverfügbarkeit ergeben sich eine Reihe weiterer Neubaupotenziale. Der durch ungeordnete Hinterhofsituationen geprägte rückseitige Bereich der Hauptstraße, der auch die östliche Straßenseite der Braugasse bildet und künftig ins Blickfeld von Besuchern des Neuen Marktes oder der Brauturmalerie rücken wird, müsste neu geordnet werden. Dort könnten neue Gebäude entstehen, die die Raumkan-

te fassen und auf die neue Situation angepasst sind. Im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Poststraße ist nach Abriss eines städtebaulichen Schandfleckes im Jahr 2008 eine größere Baulücke entstanden, die eine fehlende räumliche Kontur hinterlassen hat. Diese Raumkante sollte geschlossen werden.

Verkehrsanbindung des umgenutzten Areals

Der neue Markt soll vom motorisierten Verkehr weitestgehend frei gehalten werden. Dies ist eine Grundvoraussetzung, dass ein attraktiver Begegnungs- und Kommunikationsplatz entstehen kann, an dem sich die Illinger und ihre Gäste gerne treffen und Zeit verbringen. Die Anbindung der Brauturmalerie für motorisierten Liefer-, Einkaufs- und Bewohnerverkehr wird aus südlicher Richtung über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Poststraße erfolgen. Für die Braugasse am Anschluss zur Poststraße ist künftig eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen mit zulässiger Befahrung in Süd - Nord - Richtung. Durch die neue Wasserfläche und den Höhenunterschied zwischen Braugasse und Neuem Markt wird dieser vom Verkehr der Braugasse abgetrennt.

Wie auch in der Vor-Ort-Ideenwerkstatt® angeregt, wird die neue Treppe südöstlich der Rotunde zum Neuen Markt und dem weiteren Ortskern führen. Aus Richtung des Werner Woll-Platzes und der Hauptstraße kann auf dem selben Niveau der Neue Markt betreten werden. Vom Eckbereich Braugasse/ Hauptstraße, wo ein zweigeschossiger Neubau die Ebenen verbinden soll, führt eine Treppe zum höher gelegenen Neuen Markt.

i

Neuer Marktplatz

- Scharnier zwischen Bahnhof und Ortskern, verkehrsfrei
- Treffpunkt, Aufenthalts- und Kommunikationsbereich, Sitzmöglichkeiten, Begrünung, Spiel- und Sportgeräte, Wasserfläche
- Standort des Wochenmarktes, II-geschossiges Solitärgebäude
- Wohnanlage und Brauturmalerie als Raumkanten, Raumkanten östliche Braugasse und Kreuzungsbereich Haupt- und Poststraße
- Flanierterasse und Aufzug als Verbindung Bahnhof - Ortskern
- Neue Zufahrt von der Poststraße, Anbindung Brauturmalerie für MIV aus südlicher Richtung
- Neue Verkehrsführung im Ortskern, Umkehrung der Einbahnstraßenregelung in der Hauptstraße, abknickende Vorfahrtsregelung Eisenbahn- und Poststraße
- Barrierefreiheit, Parkplätze im Bereich der neuen Zufahrt

Aus südlicher Richtung werden Brauturmalerie und Neuer Markt ebenfalls fußläufig angebunden. Zum einen über einen neuen Weg von der Hauptstraße in Höhe des Burgweges, der zur neuen Zufahrt der Poststraße führt und damit den südlichen Bereich der Hauptstraße und dessen Umfeld mit Parkdeck, Illipse und Pfarrheim anbindet. Zum anderen wird parallel zur neuen Zufahrt aus der Poststraße die bestehende Fußwegeverbindung aus Richtung Grundschule und ASB Sozialzentrum verlängert. Die barrierefreie Wegeführung wird in Richtung Bahnhof mittels eines Aufzugs neben der großen Freitreppe (in ASB-Anlage integriert) und in Richtung Hauptstraße über niveaugleiche Übergänge realisiert. Neben den Stellplatzflächen der Brauturmalerie werden auch entlang der neuen Südzufahrt aus der Poststraße neue Parkplätze entstehen.

Die Verkehrsführung im übrigen Ortskern wird dahin gehend angepasst, dass die Fahrtrichtung des Einbahnstraßenverkehrs in der Hauptstraße künftig umgekehrt wird und eine Befahrung ausschließlich von Süden nach Norden eingeführt werden soll. Ferner wird die übergeordnete Sammelstraße, d.h. die Hauptstraße nördlich und südlich des verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs, an den Einmündungen zu Poststraße und Gymnasialstraße durch abknickende Vorfahrtsregelung gegenüber dem verkehrsberuhigten Bereich privilegiert.

Der Gebäudezugang zur ASB-Wohnanlage erfolgt über den Marktplatz (Zentralkomplex, südlicher Gebäudeteil mit Arztpraxis und öffentlichem Aufzug) sowie über die Bahnhofsebene (direkter Zugang zum Wohnkomplex der oberen Stockwerke). Die Brauturmalerie wird in erster Linie ebenfalls überwiegend vom Neuen Markt aus zugänglich sein. Dort befindet sich der zentrale Eingang zur Markthalle. Die südlich angrenzende, große Stellplatzfläche befindet sich auf dem Höhenniveau des ersten Obergeschosses, sodass Parkende den Vollsortimenter ebenerdig betreten können. Das dritte Obergeschoss ist über einen Steg zur Bahnhofsebene verbunden und ermöglicht den Bewohnern der Brauturmalerie einen direkten Zugang zum Bahnhof.

Ausblick



KERN
PLAN 

Evaluierung

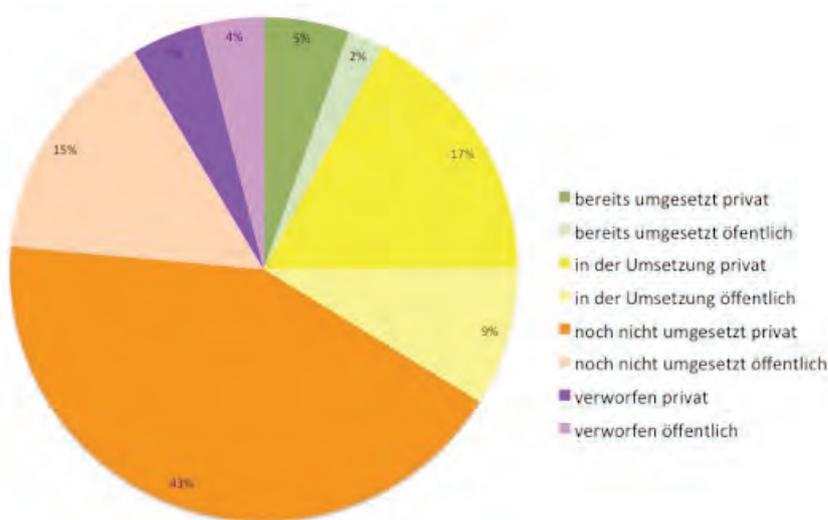
Im Fokus der Fortschreibung standen der aktuelle Stand der Maßnahmen und der erreichte Umsetzungsstand. Die Frage, ob die im Rahmen des ISEKs 2009 gesetzten Ziele mit den Maßnahmen auch erreicht werden konnten, kann noch nicht abschließend beantwortet werden. Zum jetzigen Planungsstand ist demnach also nur eine qualitative Erfolgskontrolle möglich, da messbare Wirkungen erst mittel- bis langfristig eintreten werden (Maßnahmen überschneiden sich und stehen noch in Abhängigkeit zueinander).

Aus der Fortschreibung des ISEK 2009 wird deutlich, dass

- wichtige Prozesse zum Anschub einer aktiven Ortskernentwicklung erfolgreich abgeschlossen sind (ExWoSt, Vor-Ort-Ideenwerkstatt®, etc.): Nutzungsprofile des Höll-Areals definiert, Städtebauliche Entwürfe unter Beachtung der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse liegen vor
- Vorbereitende Gutachten, etc. rechtzeitig und umsetzungsorientiert in die Wege geleitet wurden: Altlastenuntersuchung, Wohnraumbedarfsanalyse, etc.
- die Entwicklung wichtiger Organisations- und Akteursstrukturen erfolgte: Bürger- und Akteursbeteiligung nach Beteiligungskonzept, Öffentlichkeitsarbeit, Einrichtung einer Lenkungsgruppe nach Richtlinien des Programmes „Aktive Zentren“, Zentrumsmanagement / externe Projektsteuerung, Ortskernentwicklungsausschuss
- Informelle Instrumente aufgelegt wurden: Vitalisierungsprogramm, Verfügungsfonds

Die Betrachtung der Kosten zeigt aber auch, dass

- bisher nur Maßnahmen mit einem geringen Kostenumfang im Vergleich zu den Gesamtkosten umgesetzt wurden. Mit Ausnahme des Erwerbes des Höll-Geländes hat nahezu ausschließlich die öffentliche Hand investiert. Ein Großteil der jetzt noch verbleibenden Maßnahmen, insbesondere die „Schlüsselmaßnahmen“ (Höll), sind von Investitionen und Privatinitiative abhängig. Der Anteil der Mittel, die in die Höll-Vitalisierung fließen und für die Städtebauförderung



Umsetzungsstand der Maßnahmen ISEK 2009; Darstellung: Kernplan

in Anspruch genommen wurde / wird, nehmen einen Großteil der anfallenden Kosten ein, da eine nachhaltige Ortskernentwicklung maßgeblich davon abhängt. Der Anteil der privaten Investitionen steigt im Vergleich zum bisherigen Umsetzungsstand an.

Wie die Fortschreibung zeigt, ist kein neuer zusätzlicher Handlungsbedarf hinzugekommen. Die verbleibenden Maßnahmen wurden größtenteils schon im Rahmen des ISEK 2009 als wichtige Maßnahmen der Ortskernentwicklung definiert. Da viele Maßnahmen abhängig von der Revitalisierung des Höll-Geländes sind, wurden viele Folgeprozesse noch nicht angestoßen. Auch die Maßnahmen im Bereich des Höll-Geländes sind somit nicht neu, sondern nur zwischenzeitlich konkretisiert.

Die 2009 definierten Ziele sind nach wie vor aktuell und noch nicht vollständig erreicht. Neue Ziele der Ortskernentwicklung sind für die Schlüsselmaßnahme „Höll“ dazu gekommen.

Die künftige Umsetzungsaktivität und damit der Grad der Zielerreichung sind somit maßgebend abhängig von

- Privatinvestitionen und sonstigen Akteuren
- in engem Zusammenspiel mit kommunalen / öffentlichen Maßnahmen

Die entsprechenden Strukturen wurden geschaffen. Die 2009 definierten Durchführungsmodalitäten wurden umgesetzt.

Von einer zügigen Entwicklung ist auszugehen. Aufbruchstimmung wurde erzeugt.

Aufgrund der Fortführung der Städtebauförderung „Aktive Zentren“ und dem gewünschten Abschluss der Gesamtmaßnahme nimmt die Erfolgskontrolle im weiteren Planungsprozess einen weitaus größeren Stellenwert ein. Eine kontinuierliche Erfolgskontrolle im weiteren Planungsprozess ist zu empfehlen, da

- die Maßnahmen weiter optimiert und angepasst werden können,
- die eingesetzten Fördermittel somit legitimiert sind und
- die Politik eine Entscheidungsgrundlage erhält.

Um einen nachhaltigen Abschluss der begonnen Gesamtmaßnahme zu gewährleisten, wird eine neue Maßnahmenliste erstellt bzw. eine Aktualisierung vorgenommen. Hieraus werden besondere Schwerpunkte deutlich. Der Zeit- und Kostenaufwand kann bei Bedarf weiter konkretisiert werden.

Durchführungsmodalitäten

Partizipation und Öffentlichkeitsarbeit

Der besonders intensive Beteiligungsprozess der Ortskernakteure und Bürger soll weiter fortgeführt werden. Dies spielt prozessbegleitend während der Baumaßnahmen am ehem. Höll-Gelände eine große Rolle, wobei aufgrund der Aufbruchstimung, die bisher erzeugt wurde, ohnehin von einer breiten Akzeptanz auszugehen ist.

Deshalb soll das Umfeld des Höll-Geländes als zentraler Versorgungsbereich und Lebensraum wieder eine größere Rolle spielen, um die gewünschten Synergien, die sich aus der Revitalisierung ergeben, auch nutzen zu können.

Auf eine gesonderte Bürgerinformation zur Fortschreibung des ISEKs kann verzichtet werden, da die Bürger im gesamten Planungsprozess zur Ortskernentwicklung bereits stark eingebunden waren. **Ein noch höheres Maß an Bürgerbeteiligung kann nicht mehr erreicht werden.** Die hier integrierten aktuellen Entwicklungen sind der Öffentlichkeit hinreichend bekannt.

Art und Umfang des Medieneinsatzes müssen dabei genau definiert werden (keine „Informationsflut“). Gegebenenfalls sollte das Beteiligungskonzept in den Eckpunkten fortgeschrieben werden.

Kooperation Zentrumsakteure

Bereits mit dem ISEK 2009 wurde die Kooperation der Zentrumsakteure als Umsetzungsbaustein definiert. Als wichtige Akteure wurden insbesondere die Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer benannt, die sich in der Lenkungsgruppe mit Mitwirkungsbereitschaft an Kooperationen und kooperativen Projekten beteiligen sollen. Diese Kooperation ist entscheidend, um eine integrierte Ortskernentwicklung voranzutreiben und keine Konkurrenzstandorte zwischen Neuem Marktplatz mit Brauturm-galerie etc. und „alter Ortsmitte“ (Hauptstraße und Umfeld) entstehen zu lassen. Die damals formulierten Ziele sind immer noch aktuell:

- Abstimmung Öffnungszeiten

i

Von der Koordinierungs- zur Umsetzungsebene

Die Ortskernentwicklung ist keine alleinige Aufgabe der politischen Mandatsträger. Die bisher etablierten Steuerungsinstanzen, Organisations- und Akteursstrukturen haben sich dabei bewährt. Die Lenkungsgruppe ist mehr denn je Multiplikator einer zielorientierten Entwicklung.

Mit der Fortschreibung wird deutlich, dass jetzt ein Umdenken vom „Planungs- in den Umsetzungsprozess“ erfolgen muss.

- Etablierung Dachmarke
- kreative gemeinsame Werbeprodukte
- etc.

Ansiedlungsmanagement

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Höll-Areals ist davon auszugehen, dass sich die Standortattraktivität im Ortskern wesentlich verbessert. Mit Standortverlagerungen von der Hauptstraße zum Neuen Marktplatz ist zu rechnen. Gewerbeflächen in der Ortsmitte werden frei. Zu einer erfolgreichen Ortskernentwicklung gehört neben einem professionellen Marketing auch die engagierte Betreuung Ansiedlungswilliger (individuelle Betreuung beim Erstkontakt bis zur Nachbetreuung).

Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Die analysierten Entwicklungen zeigen, dass die bisherigen Bemühungen nicht ausreichend waren, um städtebauliche Missstände zu beseitigen bzw. erst gar nicht neu entstehen zu lassen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB. „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“ Hinreichende Anhaltspunkte für grundsätzlichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf bestehen.

Eigentümer von Gebäuden können in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit einer Bescheinigung nach Einkommensteuergesetz (EStG) erhöhte steuerliche Abschrei-

bungen in Anspruch nehmen. Diese „indirekte Förderung“ stellt einen Anreiz für Investitionen im Sanierungsgebiet dar (Modernisierung, Instandsetzung). Die Gemeinde stellt Bescheinigungen nach EStG eigenverantwortlich aus und nutzt die Ergebnisse des ISEKs als Entscheidungsgrundlage. Ein positiver Aspekt der Anwendung von Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts ist auch die grundsätzliche Förderfähigkeit dieser Maßnahmen und so die Entlastung des kommunalen Haushaltes.

Detailplanungen, Planungsrecht

Der „Umbauprozess“ muss durch Fachplanungen begleitet werden. Die Detailplanungen, die bereits in Auftrag gegeben wurden, sind zentrale Entwicklungsvoraussetzung. Diese gilt es weiter voranzutreiben.

Weitere empfohlene Detailplanungen sind insbesondere:

- Städtebauliche Konzeption für die Hauptstraße (auf einheitliches Konzept mit Brauturm-galerie und neuer Ortsmitte achten, Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes),
- Marketingstrategien zur Vermarktung des gesamten Ortskernes,
- Freiraumplanerischer Entwurf für den Festplatz, etc.

Weiterhin nimmt in diesem Zusammenhang auch das Schaffen von Planungsrecht einen zentralen Stellenwert ein. Hierzu sind die Bebauungspläne „Ortsmitte Illingen VI und VII“ aufzustellen, um die Vitalisierung des Höll-Geländes abschließen zu können. Auch die Aktivierung der Innenentwicklungspo-

tenziale ist ohne Planungsrecht nicht möglich.

Prioritäten(um)bildung

Aufgrund der Entwicklungsdynamik auf dem Höll-Areal erfolgt eine Prioritätenumbildung, da nicht alle Projekte und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes inkl. der Fortschreibung zeitgleich zur Umsetzung gelangen können.

Mit der neuen Prioritätenliste wird den Entscheidungsträgern eine aktualisierte Übersicht an die Hand gegeben. Dabei sind Projekte mit kurzfristiger, mittel- und langfristiger Entwicklungspriorität unterschieden.

Die Sanierung zielt auf einen Horizont von 15 Jahren. Die Förderkulisse ist wiederum auf einen Zeitraum von ca. 5 Jahren ausgerichtet. Die Vitalisierung des Höll-Areals und die Neuordnung soll in den nächsten drei Jahren angegangen werden. Dies findet in der Definition der Zeitspannen Berücksichtigung.

Mit „kurzfristig“ werden dabei Projekte, Ideen und Maßnahmen bewertet, die innerhalb eines Zeithorizontes von bis zu drei Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig“ erfolgt eine Einstufung der Projekte, Ideen und Maßnahmen, die in den nächsten drei bis fünf Jahren zu entwickeln sind, „langfristig“ mit einem Zeithorizont von mehr als fünf Jahren.

Die Finanzierung der Projekte steht unter dem Vorbehalt der Unterstützung durch Bundes- und Landesprogramme und der Entwicklung des kommunalen Haushaltes. Zur Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme und zur Gewährleistung der zügigen Durchführung müssen Fördermittel akquiriert werden.

Städtebauliche Neuordnung

Die Revitalisierung und Anpassung städtebaulicher Strukturen ziehen städtebauliche Neuordnungen nach sich. Bodenordnungen und die Neudefinition von Eigentumsverhältnissen sind insbesondere im Bereich des Höll-Geländes erforderlich (Zufahrt, Neuer Marktplatz). Weitere Ordnungsmaßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu definieren.

Sonstige Instrumente

Gestaltfibel, Werbeanlagenkonzept

Eine Gestaltfibel gibt Hinweise für Neu- und Umbau sowie die Modernisierung von Gebäuden. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich ist eine einheitliche Gestaltsprache zum vitalisierten Höll-Gelände von besonderer Bedeutung.

Gleiches gilt für den Erlass örtlicher Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

Eine Gestaltfibel und ein Werbeanlagenkonzept können die städtebaulichen Vorgaben der Ortskernentwicklung sinnvoll ergänzen.

Anreizprogramme, Verfügungsfonds

Anreizprogramme sind geeignetes Mittel zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Untersuchungsgebiet. Hauseigentümern und Gewerbetreibenden bieten diese die Möglichkeit, kleinere, auch (nicht-) investive Maßnahmen umzusetzen.

Neben der Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte geht es hier vor allem um den Erhalt der Nutzungsvielfalt aus Wohnen, kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Barrierefreie Zugänge entsprechen zeitgemäßen Ansprüchen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sind als direkte Folge des demografischen Wandels zu sehen.

Auch die Einrichtung eines Geschäftsflächenvitalisierungsprogrammes (Zusammenlegung kleinteiliger Ladeneinheiten, etc.) ist empfehlenswert.

Dem Verfügungsfonds wird dabei eine weit aus größere Bedeutung beigemessen als bisher.

Fazit

Investoren haben sich lange Zeit um die Wiederbelebung des Höll-Areals bemüht. Viele Entwürfe wurden vorgestellt, diskutiert und wieder verworfen. Nach einer langen Phase tendenziell stagnierender Ortskernentwicklung erzeugt die anstehende Neuordnung und Vitalisierung des Höll-Geländes Aufbruchstimmung. Dem ist ein offener und transparenter Planungsprozess vorausgegangen. Das Höll-Areal ist privates „Investitionsvorranggebiet“.

Mit der jetzt vorliegenden Konzeption aus Brauturmgalerie, Seniorenwohnen und „Neuem Marktplatz“ soll ein Dauerproblem gelöst werden:

- Beseitigung eines städtebaulich-gestalterischen Missstandes,
- Realisierung einer funktional sinnvollen Ergänzung und Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches als Impuls für den gesamten Ortskern.

Diese neue Perspektive ergänzt das planerische Steuerungsinstrument von 2009.

Gleichzeitig besteht städtebaulich und funktional noch großer Handlungsbedarf zur Aufwertung und Stärkung

- des Illinger Ortskernes und
- seiner Versorgungs- und Lebensraumfunktion.

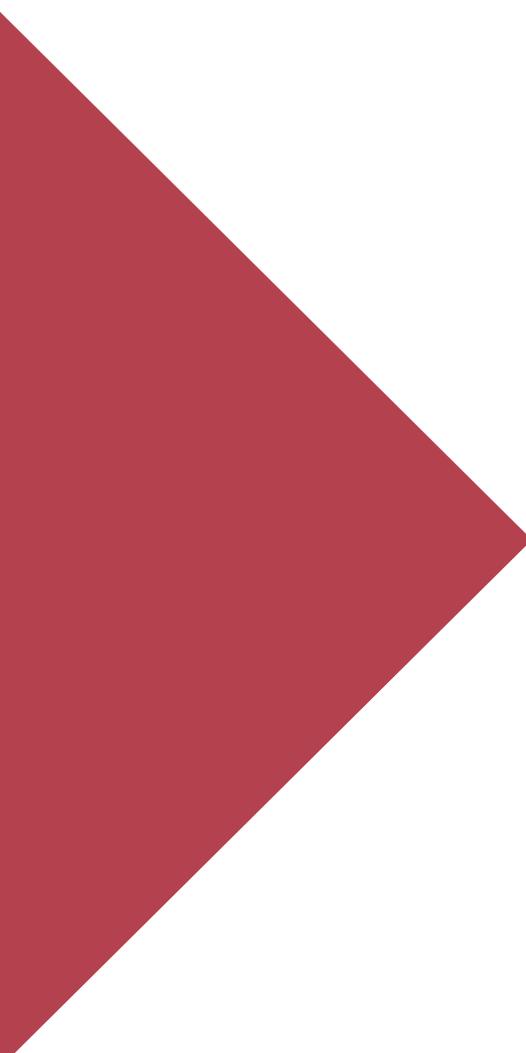
Erfolgsvoraussetzung ist die Umsetzung des Konzeptes für die Vitalisierung des Höll-Areals,

- integriert in eine ganzheitliche Ortskernentwicklung,
- kombiniert mit geschickter Standortpolitik.

Integrierte Ortskernentwicklung ist das Stichwort (keine Konkurrenzstandorte).

Die Überprüfung der 2009 entwickelten Leitbilder, Maßnahmen und Prioritätensetzungen und die Fortschreibung um die neuen Planungsprojekte erlauben eine Feinsteuerung für den weiteren Mitteleinsatz.

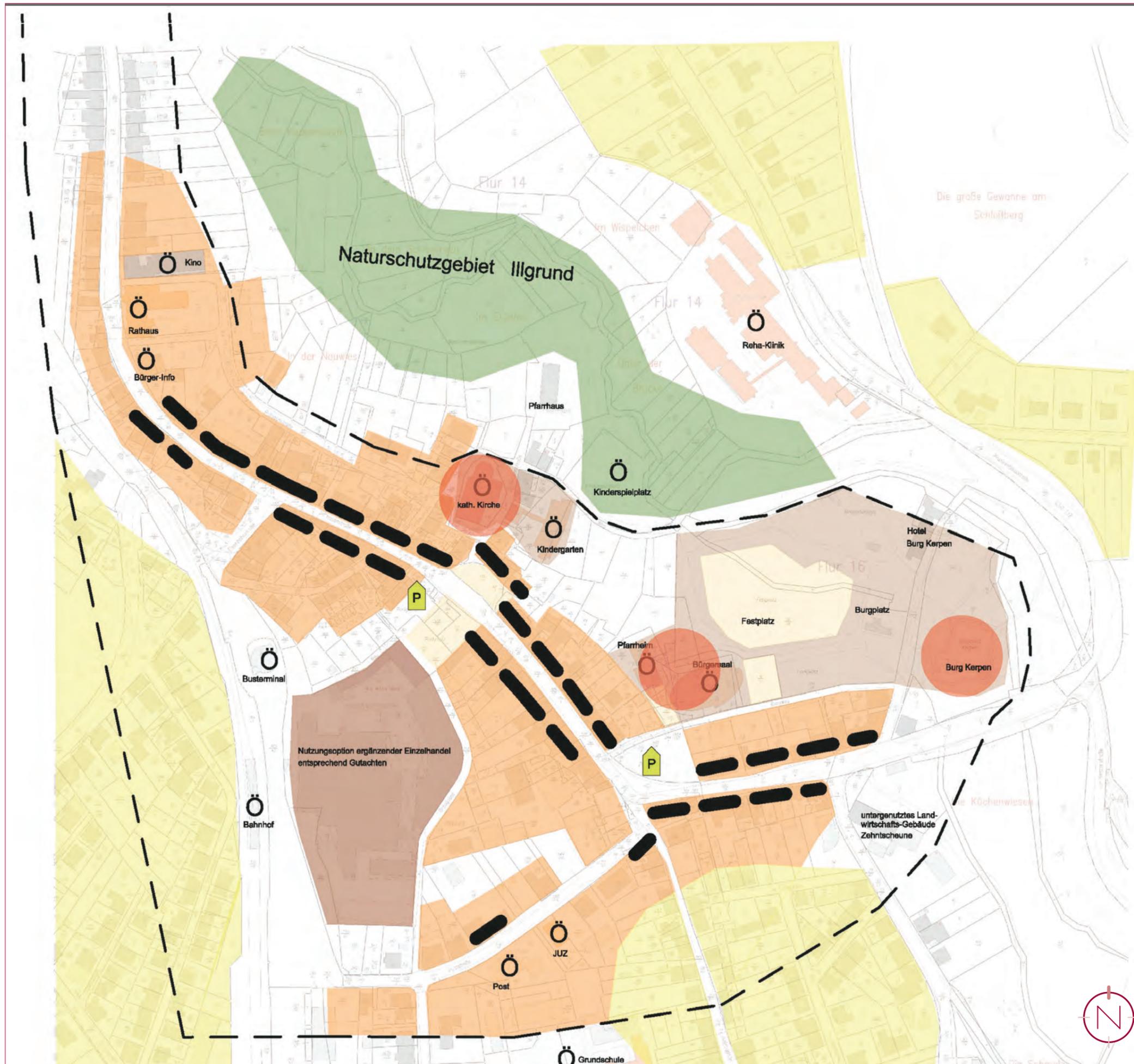
Anhang





Legende

- Ortsbildprägende Gebäude/ Gruppen
- markante hochwert. Solitärgebäude
- Denkmalschutz
- Historisches Ensemble
- zwischenzeitlich saniert
- Gestalt. Defizit
- Anhäufung gestalt. Defizite
- abgängige Bausubstanz
- zwischenzeitlich abgebrochen



Legende

- Kultur / Freizeit
- Mischnutzung
- allgemeines Wohngebiet
- Freifläche
- Parkhaus
- Brachfläche Gewerbe
- öffentliche Einrichtung
- Kultureller Schwerpunkt
- Nutzung Nahversorgung

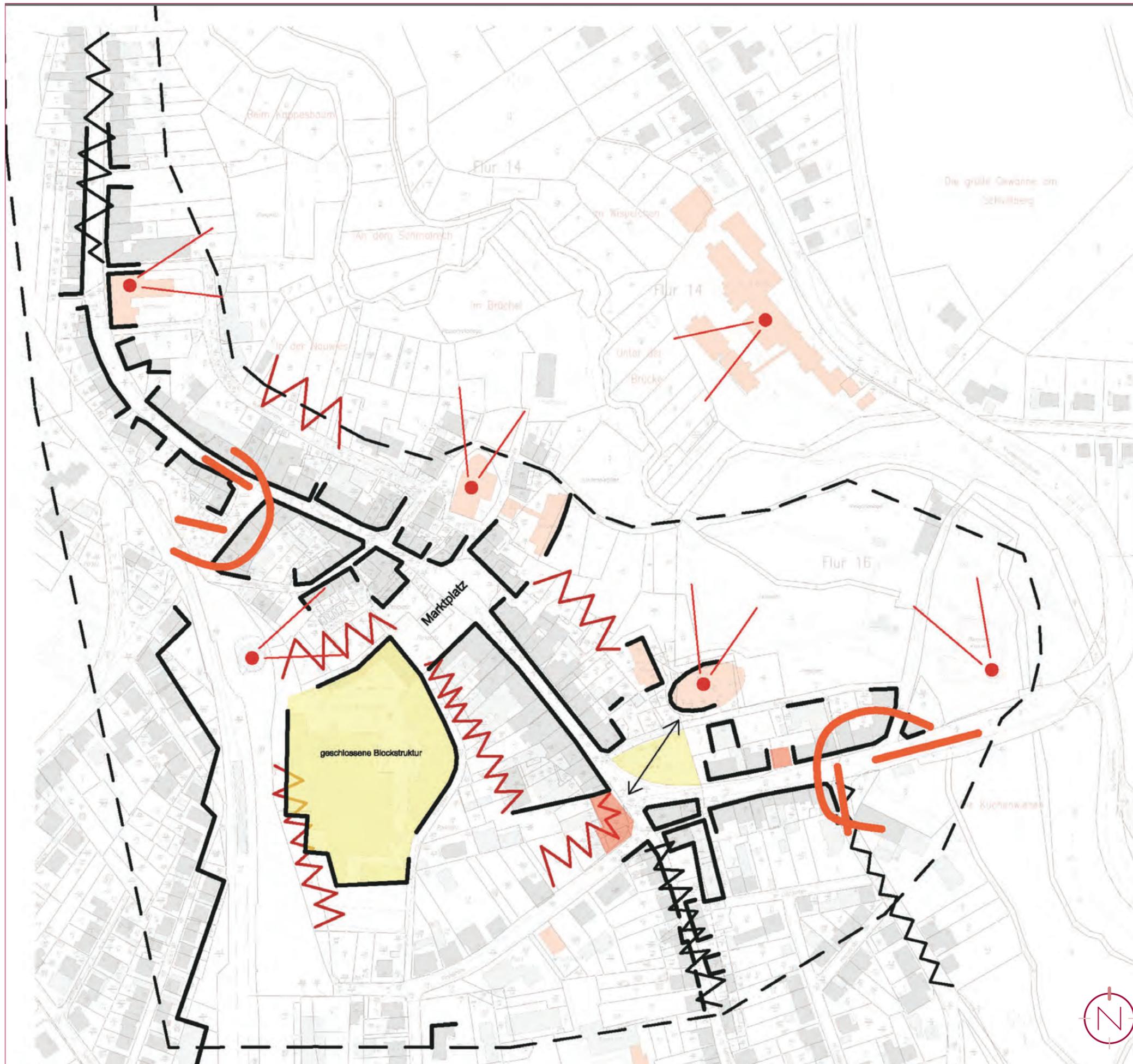
Bearbeitet im Auftrag
 der Gemeinde Illingen

Quelle: ISEK 2009, Hepp & Zenner



Legende

-  bestehende Raumkante
-  fehlende räumliche Kontur
-  fehlende Straßenraumgestaltung
-  negative Raumstruktur
-  Baulücke
-  Dominanten + wichtige Sichtbeziehungen
-  fehlende räumliche Beziehung
-  nicht ausformulierte Eingangssituation



Legende

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Plätze

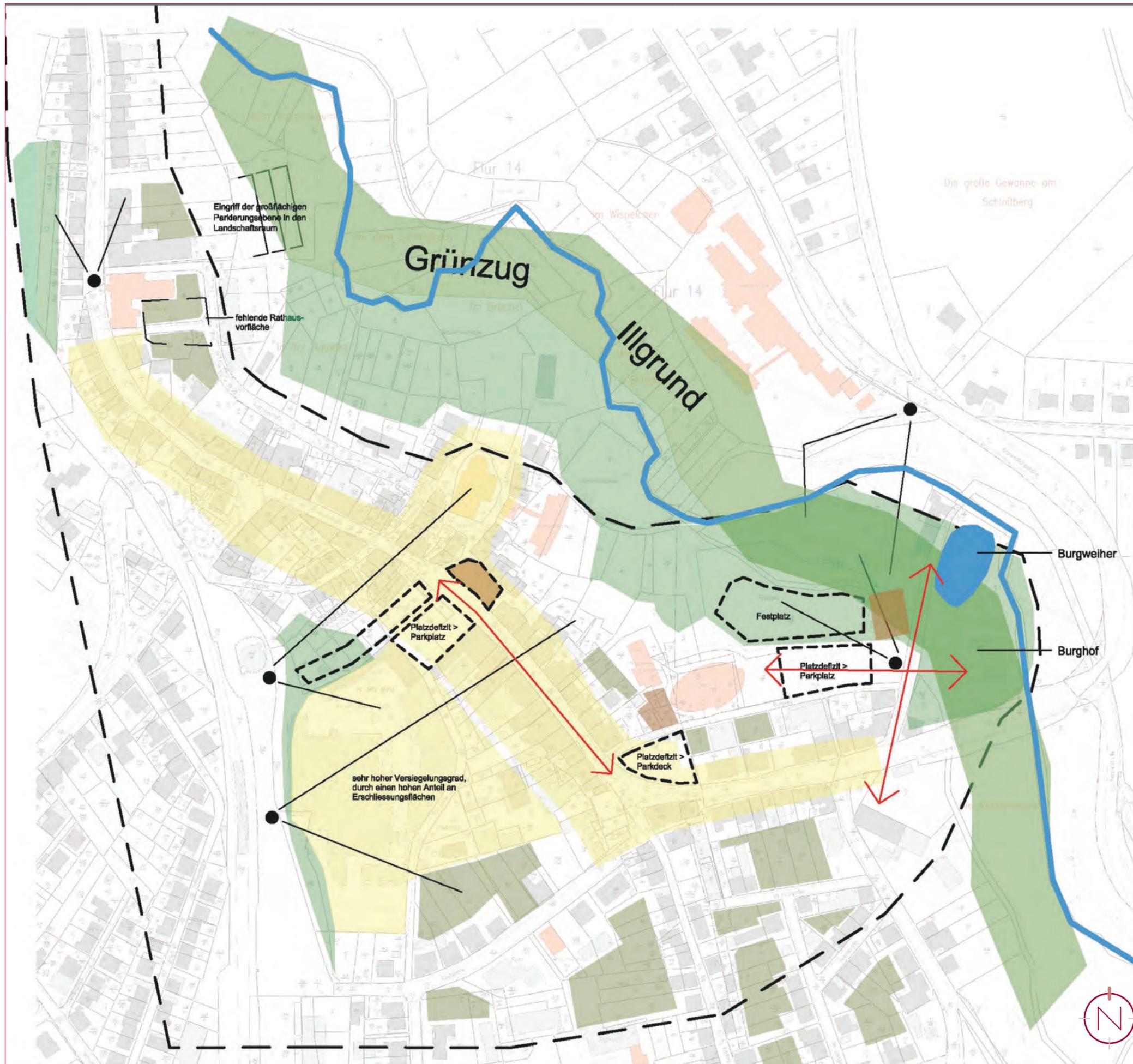
überwiegend stark versiegelte
Flächen

Sichtachsen

Wasser (Ill)

markante Aussichtspunkte

öffentliche Flächen mit mangelhafter Aufenthaltsqualität



Legende

Verbund der Infrastrukturen in einem gewachsenen attraktiven Ortsgebilde

-  Kulturschwerpunkte
-  Kulturschwerpunkte neu
-  Tägliche Versorgung u.a. Dienstleistung / Einzelhandel
-  Kommunikations-/ Aufenthaltsbereiche
-  Neugestaltung Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche
-  Entwicklungspotenzial in einer unmittelbaren Verknüpfung zur Hauptstrasse
-  definierte Übergangszonen mit Wohnen / Bildung / Dienstleistung
-  funktionale / gestalterische Verknüpfungsschwerpunkte



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Illingen

Quelle: ISEK 2009, Hepp & Zenner



ISEK Maßnahmen- und Kostenplan
Zusammenstellung der Entwicklungsbausteine mit Prioritätensetzung, Kostenprognose, Zuordnung im Verfügungsrahmen

SVN = Schlussverwendungsnachweis bereits vorgelegt – ExWoSt-Projekt 2012-2014 – Maßnahme genehmigt, aber noch nicht abgeschlossen / abgerechnet -- Maßnahme angemeldet -- Maßnahme projektiert -- Konjunkturpaket

Öffentliche Maßnahmen - Private Maßnahmen

Priorität 1 - 2015-17 // Priorität 2 - 2017-20 // Priorität 3 - ab 2020

Nr.	Maßnahmen	Öffentliche Mittel	Private Mittel	mit Mitteln der		mit anderen öffentlichen Mitteln		Kommunale Eigenmittel	Projektzustimmung	
				StBauF	Zuschuss Aktive Zentren	Summe	Zuordnung		Datum	Aktenzeichen
1	Vorbereitende Untersuchungen									
	SVN vorgelegt									
1.1	Gemeindeentwicklungskonzept 1. Fortschreibung ISEK in Arbeit	28.040,00 €		11.305,00 €	8.680,00 €	13.020,00 €	MfIS=50% MfIS=50% des Ursprungs-konzepts	4.340,00 €	10-03-26	C/1 - 167/09-12 - La
1.2	Teilräumliches Städtebaul. Entwicklungskonzept incl. 1. Fortschreibung	46.100,00 €		30.600,00 €	20.380,33 €	15.529,50 €		10.190,17 €	14-11-13	F/1 - 603/11 La
1.3	PT 3 Teilräumliches Städtebaul. Entwicklungskonzept 2. Fortschreibung	10.000,00 €		10.000,00 €	6.666,67 €			3.333,33 €		
2	weitere Vorbereitung der Sanierung									
	SVN vorgelegt									
2.1	Städtebauliche Beratungs- und Koordinationsleistungen	6.802,84 €		6.802,84 €	4.585,23 €			2.287,61 €	08-11-06	C/1 - 383/384/08 Hp
2.2	SVN vorgelegt Topograph. Aufnahme Fußwegeverbindung	476,00 €		476,00 €	317,33 €			158,67 €	08-11-06	C/1-383/384/08 Hp
2.4	SVN vorgelegt EU-weite Ausschreibg Projektsteuerung, Zentrumsmanagement u.a.	31.500,00 €		31.500,00 €	21.000,00 €			10.500,00 €	12-07-12	F/1-274/12 - La/Ko
2.6	SVN vorgelegt Erfahrungsaustausch 2009 -2014	27.704,14 €		27.704,14 €	18.468,43 €			9.234,71 €	10-09-29	C/1 - 441/10 - La
2.10	SVN vorgelegt Verkehrsuntersuchung Neuplanung Poststraße/Braugasse	13.370,00 €		13.370,00 €	8.913,33 €			4.455,67 €	10-10-07	C/1 - 376/10 - La
2.11	SVN vorgelegt Marktabfrage Höll-Gelände	1.814,59 €		1.814,59 €	1.078,39 €			636,20 €	11-05-12	193/11 La
2.12	SVN vorgelegt Exposé Projektbausteine für ExWoSt	4.760,00 €		4.760,00 €	3.173,33 €			1.586,67 €	11-08-04	305/11 La
2.13	SVN vorgelegt Ehem. Brauereigebäude Machbarkeitsstudie	18.800,00 €		18.800,00 €	12.533,33 €			6.266,67 €	11-11-23	441/11 La
2.15	SVN vorgelegt Topograph. Bestandserfassung Böschung	1.143,00 €		1.143,00 €	762,00 €			381,00 €	12-04-23	C/1-105/12 - La/Ko
2.16	SVN vorgelegt Städtebauliche Planung Höllgelände	19.867,00 €		19.867,00 €	13.244,67 €			6.622,33 €	14-11-13	F/1 - 537/14 La
2.17	durchgeführt ExWoSt Gesamtprojekt Innovationen für Innenstädte "Von der Fabrik in der Stadt zu mehr Innenstadt"	270.000,00 €		0,00 €	0,00 €	270.000,00 €	ExWoSt=100%	0,00 €		
2.3	1. Fortschreibung erarbeitet Modell Ortsmitte Illingen einschl. Fortschreibungen in Arbeit	15.408,00 €		15.408,00 €	10.272,00 €			5.136,00 €	14-11-10	F/1 - 531/14 La
2.5	Bebauungsplan Illingen V in Arbeit	52.400,00 €		52.400,00 €	34.933,33 €			17.466,67 €	15-02-17	F/1 - 316/12 La
2.19	Juristische Beratung Höll PT 1, jährlich 4.000 €	4.800,00 €		4.800,00 €	3.200,00 €			1.600,00 €	15-02-12	C 7 - 58/15 La
2.9	Erfahrungsaustausch 20015ff beauftragt bis Januar 2016	20.000,00 €		20.000,00 €	13.333,33 €			6.666,67 €	10-09-29	C/1 - 441/10 - La
2.16	Zentrums- und Projektmanager	229.000,00 €		229.999,00 €	152.666,67 €			76.333,33 €	13-04-18	F/1 - 274-21/12 La
2.6	PT 1 Bebauungspläne Illingen VI und VII, Supplement	10.000,00 €		10.000,00 €	6.666,67 €			3.333,33 €		
2.20	PT 1, ab Februar 2016 Fortschreibung Zentrumsmanagement	160.000,00 €		160.000,00 €	106.666,67 €			53.333,33 €		
2.21	PT 2 Einrichtung eines Konzepts zum ruhenden Verkehr	80.000,00 €			53.333,33 €			26.666,67 €		



ISEK Maßnahmen- und Kostenplan

Zusammenstellung der Entwicklungsbausteine mit Prioritätensetzung, Kostenprognose, Zuordnung im Verfügungsrahmen

SVN = Schlussverwendungsnachweis bereits vorgelegt – ExWoSt-Projekt 2012-2014 – Maßnahme genehmigt, aber noch nicht abgeschlossen / abgerechnet – Maßnahme angemeldet – Maßnahme projektiert – Konjunkturpaket

Öffentliche Maßnahmen - Private Maßnahmen

Priorität 1 - 2015-17 // Priorität 2 - 2017-20 // Priorität 3 - ab 2020

Nr.	Maßnahmen	Öffentliche Mittel	Private Mittel	mit Mitteln der		mit anderen öffentlichen Mitteln		Kommunale Eigenmittel	Projektzustimmung	
				StBauF	Zuschuss Aktive Zentren	Summe	Zuordnung		Datum	Aktenzeichen
2.22	PT 3 Erstellen eines Marketingkonzepts und Leerstandsmanagement	150.000,00 €			100.000,00 €			50.000,00 €		
3	Grunderwerb									
3.1	Pt 1 Schlüsselgrundstücke I Poststraße	74.000,00 €		74.000,00 €	49.333,33 €			24.666,67 €		
3.2	Pt 1 Schlüsselgrundstücke II Poststraße	64.250,00 €		64.250,00 €	42.833,33 €			21.416,67 €		
3.3	erfolgt Erwerb ehem. Höll-Gelände durch SBB		1.800.000,00 €							
3.4	Pt 1 Grunderwerb ehem. Höll-Gelände	150.000,00 €		90.000,00 €	100.000,00 €			50.000,00 €		
3.5	Pt 2 Erwerb weitere Grundstücke	500.000,00 €		500.000,00 €	333.333,33 €			166.666,67 €		
3.6	PT 2-3 Erwerb der historischen Zehntscheune		500.000,00 €							
3.7	PT 1 Erwerb Gebäude Lateingasse		300.000,00 €							
4	Ordnungsmaßnahmen									
4.1	Rückbau									
4.1.1	SVN vorgelegt Abbruch Poststraße 4	73.203,44 €		73.203,44 €	48.602,29 €			24.401,15 €	10-11-25	689/10-2 La
4.1.2	Pt 1 Rückbau ehem. Höll	400.000,00 €		400.000,00 €	266.666,67 €			133.333,33 €		
4.1.3	Pt 1 Rückbau Andere	150.000,00 €		150.000,00 €	100.000,00 €			50.000,00 €		
4.1.4	Pt 2 Rückbau Weitere	500.000,00 €		500.000,00 €	333.333,33 €			166.666,67 €		
4.1.5	PT 1 Teilabbruch Fabrikationsgebäude Industriebrache		200.000,00 €							
4.2	Erschließung / Verkehr und Parken									
4.2.1	PT 1 Ertüchtigung Ortsmitte Illingen									
4.2.1.1	Ausbau Braugasse	400.000,00 €		80.000,00 €	53.333,33 €	300.000,00 €	GVFG=75%	48.666,67 €		
4.2.1.2	Anpassung Alter Markt	200.000,00 €		40.000,00 €	26.666,67 €	150.000,00 €	GVFG=75%	23.333,33 €		
4.2.1.3	Neue Anbindung zum Höll-Gelände	620.000,00 €		124.000,00 €	82.666,67 €	485.000,00 €	GVFG=75%	72.333,33 €		
4.2.2	PT 1 Innere Erschließung des Höll-Areals		2.000.000,00 €							

Zentralort Illingen 2030
1. Fortschreibung ISEK
Kostenplan



ISEK Maßnahmen- und Kostenplan
Zusammenstellung der Entwicklungsbausteine mit Prioritätensetzung, Kostenprognose, Zuordnung im Verfügungsrahmen

SVN = Schlussverwendungsnachweis bereits vorgelegt – ExWoSt-Projekt 2012-2014 – Maßnahme genehmigt, aber noch nicht abgeschlossen / abgerechnet -- Maßnahme angemeldet -- Maßnahme projektiert -- Konjunkturpaket

Öffentliche Maßnahmen - Private Maßnahmen

Priorität 1 - 2015-17 // Priorität 2 - 2017-20 // Priorität 3 - ab 2020

Nr.	Maßnahmen	Öffentliche Mittel	Private Mittel	mit Mitteln der		mit anderen öffentlichen Mitteln		Kommunale Eigenmittel	Projektzustimmung	
				StBauF	Zuschuss Aktive Zentren	Summe	Zuordnung		Datum	Aktenzeichen
4.2.3	PT 1 Regulierung Verkehrsfluss									
4.2.3.1	Umgestaltung Hauptstraße	100.000,00 €		20.000,00 €	13.333,33 €	75.000,00 €	GVFG=75%	11.666,67 €	14-12-15	F/1 - 342/La
4.2.3.2	Minikreiselpark Zehntscheune	401.000,00 €		75.000,00 €	50.000,00 €	300.000,00 €	Kreis / GVFG	51.000,00 €		
4.2.3.3	Verkehrsknoten Hauptstraße / Eisenbahnstraße	260.000,00 €		52.000,00 €	34.666,67 €	195.000,00 €	GVFG=75%	30.333,33 €		
4.2.3.3	Verkehrsknoten Hauptstraße / Poststraße	280.000,00 €		52.000,00 €	34.666,67 €	195.000,00 €	GVFG=75%	30.333,33 €		
4.2.4	PT 1 Treppenbauwerk									
4.2.4.1	Treppenbauwerk / Hangsicherung / Anschluss Bahnhof	920.000,00 €		460.000,00 €	306.666,67 €	460.000,00 €	EU-Mittel	153.333,33 €		
4.2.4.2	Umverlegung Kanal an öffentlicher Treppe	500.000,00 €		0,00 €	0,00 €	500.000,00 €	AVI=100%	0,00 €		
4.2.5	PT 1 Ertüchtigung Kanalnetz öff. Raum ehem. Höll	200.000,00 €		0,00 €	0,00 €	200.000,00 €	AVI=100%	0,00 €		
4.2.6	PT 2 Neuordnung Parken / Freiraum	800.000,00 €		160.000,00 €	106.666,67 €	600.000,00 €	GVFG=75%	93.333,33 €		
4.2.7	PT 3 Anlage Fuß- und Radwegenetz	500.000,00 €		500.000,00 €	0,00 €	450.000,00 €	andere	50.000,00 €		
4.2.8	PT 3 Umgestaltung Hauptstraße von Rosenthal bis Poststraße	500.000,00 €		500.000,00 €	333.333,33 €			166.666,67 €		
4.2.9	PT 3 Umgestaltung Straßenräume (Hauptstraße) Fichtung Hosterhof ab Rathaus, Gennweilerstraße/ Judengasse - Begrünungskonzept und Parkierung	600.000,00 €		600.000,00 €	400.000,00 €			200.000,00 €		
4.2.10	PT 2 Technische Anlagen außerhalb ehem. Höll	560.000,00 €		112.000,00 €	74.666,67 €	420.000,00 €	GVFG=75%	65.333,33 €		
4.2.11	PT 2 Gestaltung Rathausstraße	200.000,00 €		200.000,00 €	133.333,33 €			66.666,67 €		
4.2.12	PT 2 Gestaltung Lateingasse	100.000,00 €		100.000,00 €	66.666,67 €			33.333,33 €		
4.2.13	PT 2 Bau eines Parkdecks im Bereich Ärztehaus Rathausstraße		200.000,00 €							
4.3	Freiraum									
4.3.1	PT 1 Beleuchtungskonzept Hauptstraße	90.000,00 €		90.000,00 €	60.000,00 €			30.000,00 €	14-12-11	F 1 - 532.2/14 Fr
4.3.2	PT 1 Gestaltung Alter Markt	500.000,00 €		250.000,00 €	166.666,67 €	250.000,00 €	EU-Mittel	83.333,33 €		
4.3.3	PT 1 Gestaltung öffentlicher Raum ehem. Höllgelände									
4.3.3.1	Nördliche Freifläche	900.000,00 €		450.000,00 €	300.000,00 €	450.000,00 €	EU-Mittel	150.000,00 €		
4.3.3.2	Wasserfläche	600.000,00 €		300.000,00 €	200.000,00 €	300.000,00 €	EU-Mittel	100.000,00 €		
4.3.3.3	Böschungsfächen / Hangsicherung	500.000,00 €		250.000,00 €	166.666,67 €	250.000,00 €	EU-Mittel	83.333,33 €		
4.3.3.4	Östlicher Vorbereich Brauturm	800.000,00 €		400.000,00 €	266.666,67 €	400.000,00 €	EU-Mittel	133.333,33 €		
4.3.4	PT 2 Durchgrünung und Entsiegelung Höll-Areal		300.000,00 €							
4.3.5	PT 3 Freiraumplanung Illgrund	2.300.000,00 €		1.150.000,00 €	766.666,67 €	1.150.000,00 €	EU-Mittel	383.333,33 €		

Zentralort Illingen 2030
 1. Fortschreibung ISEK
 Kostenplan



ISEK Maßnahmen- und Kostenplan
Zusammenstellung der Entwicklungsbausteine mit Prioritätensetzung, Kostenprognose, Zuordnung im Verfügungsrahmen

SVN = Schlussverwendungsnachweis bereits vorgelegt – ExWoSt-Projekt 2012-2014 – Maßnahme genehmigt, aber noch nicht abgeschlossen / abgerechnet – Maßnahme angemeldet – Maßnahme projektiert – Konjunkturpaket

Öffentliche Maßnahmen - Private Maßnahmen

Priorität 1 - 2015-17 // Priorität 2 - 2017-20 // Priorität 3 - ab 2020

Nr.	Maßnahmen	Öffentliche Mittel	Private Mittel	mit Mitteln der		mit anderen öffentlichen Mitteln		Kommunale Eigenmittel	Projektzustimmung	
				StBauF	Zuschuss Aktive Zentren	Summe	Zuordnung		Datum	Aktenzeichen
4.3.6	PT 3 Umgestaltung Freifläche Rathaus	400.000,00 €		400.000,00 €	266.666,67 €			133.333,33 €		
4.3.7	PT 3 Begrünung des rückwärtigen Bahnbereiches / Schillerstraße	100.000,00 €		100.000,00 €	66.666,67 €			33.333,33 €		
4.3.8	Pt 2-3 Beleuchtungs- und Beschilderungskonzept Ortsmitte	60.000,00 €		30.000,00 €	20.000,00 €	30.000,00 €	EU-Mittel	10.000,00 €		
5	Baumaßnahmen									
5.1	im Bau Aufzug Rathaus	271.000,00 €		221.000,00 €	147.333,33 €	87.000,00 €	Integrat.amt + Bedarfszuweisg	36.666,67 €	14-06-17	F/1 - 308/13 La
5.2	PT 1/2 Erhalt und Nachnutzung des ehemaligen Brauereitürms, Umbau sonstige Fabrikationsgebäude		15.000.000,00 €							
5.3	PT 1/2 Bau eines Vollsortimenters und anderer Gebäude im ehem. Höll-Gelände		1.500.000,00 €							
5.4	PT 3 Ergänzende Bebauung entlang der neuen Planstraße		1.500.000,00 €							
5.5	PT 2-3 Private Modernisierung /Umnutzung /Gebäudeleerstände (Hauptstraße etc.) Private Modernisierung, öff. Anteil ca. 10%	60.000,00 €			40.000,00 €			20.000,00 €		
5.6	PT 3 Umbau der Zehntscheune Umbau der Zehntscheune, städtebaulicher Mehraufwand	250.000,00 €	2.500.000,00 €			250.000,00 €	andere			
5.7	PT 3 Nachverdichtung mittels differenzierter Wohnraumangebote im Bestand und Neuanlage von Wohnkern (Umfeld Schulstraße, Schillerstraße, nördlich der Hauptstraße)		3.000.000,00 €							
5.9	PT 1-3 Schließung der Baulücken/Parzellen in Rathausstraße und Nachbarschaft Kiga/Pfarrheim St. Stephan		3.000.000,00 €							
5.10	PT 1 Sanierung Rathaus	1.200.000,00 €		1.200.000,00 €		1.200.000,00 €	Konjunkturpaket in Vorbereitung 50% EU / 50% Sonderpaket	0,00 €		
5.11	PT 1 Bau eines Pflegezentrums im ehem. Höllgelände		15.000.000,00 €							
5.12	PT 2-3 Umbau der REHA-Klinik St. Hedwig zu ???		15.000.000,00 €							
5.13	PT 3 Sanierung THW-Gebäude Alte Schmelz	500.000,00 €		500.000,00 €	333.333,33 €			166.666,67 €		
5.14	PT 2 Neuordnung Feuerwehr-Gerätehaus	200.000,00 €		200.000,00 €	133.333,33 €			66.666,67 €		
5.15	Pt 2-3 Umgestaltung Bahnhofsrotunde		150.000,00 €							

Zentralort Illingen 2030
 1. Fortschreibung ISEK
 Kostenplan



ISEK Maßnahmen- und Kostenplan
Zusammenstellung der Entwicklungsbausteine mit Prioritätensetzung, Kostenprognose, Zuordnung im Verfügungsrahmen

SVN = Schlussverwendungsnachweis bereits vorgelegt – ExWoSt-Projekt 2012-2014 – Maßnahme genehmigt, aber noch nicht abgeschlossen / abgerechnet – Maßnahme angemeldet – Maßnahme projektiert – Konjunkturpaket

Öffentliche Maßnahmen - Private Maßnahmen

Priorität 1 - 2015-17 // Priorität 2 - 2017-20 // Priorität 3 - ab 2020

Nr.	Maßnahmen	Öffentliche Mittel	Private Mittel	mit Mitteln der		mit anderen öffentlichen Mitteln		Kommunale Eigenmittel	Projektzustimmung	
				StBauF	Zuschuss Aktive Zentren	Summe	Zuordnung		Datum	Aktenzeichen
6	sonstige Maßnahmen									
	<i>in Arbeit</i>									
6.1	Verfügungsfonds 1/2 Anteil privat		12.000,00 €							
	Verfügungsfonds 1/2 Anteil öffentlich	12.000,00 €		12.000,00 €	8.000,00 €			4.000,00 €	15-02-12	C 7 - 685/14 La
	PT 1									
6.2	Verfügungsfonds 1/2 Anteil privat		24.000,00 €							
	Verfügungsfonds, Fortsetzung	24.000,00 €		24.000,00 €	16.000,00 €			8.000,00 €	15-02-12	C 7 - 685/14 La
	PT 3									
6.3	Fassadenprogramm	50.000,00 €			33.333,33 €			16.666,67 €		
7	Vergütung für Sanierungsträger und Beauftragte									
	PT 1									
7.1	Kosten für Beauftragte vorläufig 3 Jahre	180.000,00 €		180.000,00 €	120.000,00 €			60.000,00 €		
	Gesamtkosten öffentliche Mittel ca.:	19.229.239,01		11.354.003,01	6.703.126,34	8.975.549,50		3.550.563,17		
	Gesamtkosten private Mittel ca.:		62.586.000,00							
	Investitionsvolumen gesamt ca.:		81.815.239,01							

Zentralort Illingen 2030
 1. Fortschreibung ISEK
 Kostenplan

