



# Klausurtagung des Gemeinderats

Zukunftskonzept | Kirchberg a.d. Jagst 2030

## **Dokumentation**

26. November 2016

Zukunftskonzept | Kirchberg a.d. Jagst 2030

Stadt Kirchberg a.d. Jagst



Stadt  
**KIRCHBERG**  
an der Jagst

Im Auftrag der Stadt Kirchberg a.d. Jagst

|||| ■ ■ = = **Reschl**  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung Kommunalberatung

Projektbearbeitung:  
Prof. Dr. Richard Reschl  
B. A. Philipp König  
M. Sc. Lena Müller

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0  
Fax. 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>TEILNEHMER.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ABLAUF UND TAGESORDNUNG .....</b>	<b>5</b>
	Samstag   26.11.2016 .....	5
<b>3</b>	<b>ALLGEMEINE EINFÜHRUNG ZUR STADTENTWICKLUNGSPLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>AUSGANGSLAGE.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>AUFTAKTDISKUSSION .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>BÜRGERBEFRAGUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>THEMENBEREICHE.....</b>	<b>10</b>
7.1	Demographische Entwicklungsperspektiven.....	10
7.2	Siedlungsentwicklung und Wohnen .....	12
7.3	Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel .....	14
7.4	Städtebauliche Gestalt und Identität .....	16

## 1 TEILNEHMER

<b>Vertreter der Verwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Herr Stefan Ohr</li> <li>▶ Frau Sabine Berg</li> <li>▶ Herr Thomas Zeller</li> <li>▶ Frau Almuth Bantzhaff</li> </ul>
<b>Vertreter des Gemeinderats</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Herr Peter Krauß</li> <li>▶ Herr Frank Bräuninger</li> <li>▶ Herr Friedrich Dorsch</li> <li>▶ Herr Florian Stickel</li> <li>▶ Herr Hans Willi Groh</li> <li>▶ Herr Gerhard Stahl</li> <li>▶ Herr Rolf Baierlein</li> <li>▶ Herr Gerhard Borchers</li> <li>▶ Herr Max Botsch</li> <li>▶ Herr Martin Sorg</li> <li>▶ Herr Thomas Franz</li> <li>▶ Herr Karl Kurz</li> <li>▶ Herr Jürgen Scharch</li> <li>▶ Frau Angela Wanner</li> <li>▶ Herr Martin Blessing</li> <li>▶ Herr Steffen Böck</li> <li>▶ Herr Axel Rudolph</li> <li>▶ Frau Beatrice Freiberg</li> </ul>
<b>Büro Reschl Stadtentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Herr Prof. Dr. Richard Reschl</li> <li>▶ Herr Philipp König</li> <li>▶ Frau Lena Müller</li> </ul>

## 2 ABLAUF UND TAGESORDNUNG

Die Klausurtagung zur Stadtentwicklung Kirchberg a.d. Jagst fand am 26.11.16 in der „Erlebnisherberge Kirchberg“ in Kirchberg a.d. Jagst statt.

### Samstag | 26.11.2016

<b>9:00</b>	Begrüßung und Einführung: Ausgangslage, Herausforderungen und ortsspezifische Rahmenbedingungen
<b>9:30</b>	Auftaktdiskussionen
<b>10:15</b>	Ergebnisse der repräsentativen Bürgerbefragung
<b>11:15</b>	Pause
<b>11:30</b>	Bevölkerungsentwicklung
<b>12:45</b>	Gemeinsames Mittagessen
<b>14:00</b>	Siedlungsentwicklung
	Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel
	Städtebauliche Gestalt und Identität
<b>18:15</b>	Ausblick und Ende der Klausurtagung

### 3 ALLGEMEINE EINFÜHRUNG ZUR STADTENTWICKLUNGSPLANUNG

Im Rahmen einer umfassenden Stadtentwicklungsplanung werden Perspektiven für die kommunalen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Kultur/Soziales und Mobilität unter Berücksichtigung aller Aspekte der Stadtentwicklung betrachtet. Dazu gehören

- | der demographische Wandel,
- | der Strukturwandel der Wirtschaft,
- | die kommunalen Finanzen,
- | und die ökologischen Herausforderungen, die alle kommunalen Handlungsfelder tangieren.



Wohnen



Kultur/ Soziales/  
Infrastruktur



Arbeiten



Mobilität



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2016

Quelle: Reschl Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsprozesse analysieren eine Stadt auf drei Ebenen: der Struktur, der Fläche und des Städtebaus.



Struktur



Fläche



Städtebau

Quelle: Reschl Stadtentwicklung

## 4 AUSGANGSLAGE

Die Stadt Kirchberg an der Jagst hat vier Statteile: Gagstätt, Hornberg, Kirchberg an der Jagst und Lendsiedel; die Stadt gehört zum Landkreis Schwäbisch Hall und liegt im Hohenloher Land. Den einzelnen Stadtteilen sind eine ganze Reihe von Dörfern, Weilern, Höfen und Häusern zugeordnet. Die Stadt Kirchberg an der Jagst besteht in der heutigen Zusammensetzung seit 1975.

Die Stadt Kirchberg an der Jagst hat die Absicht einen integrierten Entwicklungsprozess für die nächsten Jahre zu initiieren. Ziel dieses Prozesses ist die Erarbeitung eines Konzeptes, welches die Stadt – mit ihren spezifischen Rahmenbedingungen – in ihren zentralen Handlungsfeldern strategisch ausrichtet und für die sich abzeichnenden kommunalen Herausforderungen in der Region positioniert.

Dabei soll der Entwicklungsprozess in ein konkretes und umsetzungsbezogenes Handlungsprogramm münden, das für die Bürgerschaft, den Gemeinderat und die kommunale Verwaltung als Grundlage für das kommunale Handeln dient. Dieses Handlungsprogramm, bezeichnet als „Zukunftskonzept | KIRCHBERG AN DER JAGST 2030“, umfasst alle Lebensbereiche der Stadt, vom Wohnen und Arbeiten bis hin zu den Bereichen Ökologie, Kultur, Soziales und Mobilität.

Ziel der Klausurtagung des Gemeinderates ist es, die „Leitplanken“ der Stadtentwicklung zu setzen und die Erkenntnisse aus den verschiedenen Themenbereichen in den weiteren Verlauf des Stadtentwicklungsprozesses miteinfließen zu lassen.

## 5 AUFTAKTDISKUSSION

Nachdem die Grundlagen der Stadt- und Gemeindeentwicklung erläutert wurden, fand eine Auftaktdiskussion über die Erwartungen der Stadträte an die Klausurtagung und die persönlichen Schwerpunktthemen statt.

Als Schwerpunkte und Anregungen wurden folgende Punkte genannt:

- ▶ Wohnungsbau
- ▶ Arbeitsplätze
- ▶ Ganzheitliche Betrachtung
- ▶ Leitplanken bei der Bevölkerungsentwicklung setzen
- ▶ Schwierige wirtschaftliche Lage neben Ilshofen
- ▶ Altes mit Modernem verbinden
- ▶ Ökologische Themen
- ▶ Stadtteile miteinander verbinden

## 6 BÜRGERBEFRAGUNG

- ▶ Die aufbereiteten Ergebnisse der Bürgerbefragung wurden dem Gemeinderat vorgestellt, ausführliche Ergebnisse liegen dem Protokoll bei.

## 7 THEMENBEREICHE

### 7.1 Demographische Entwicklungsperspektiven

#### **Ausgangslage**

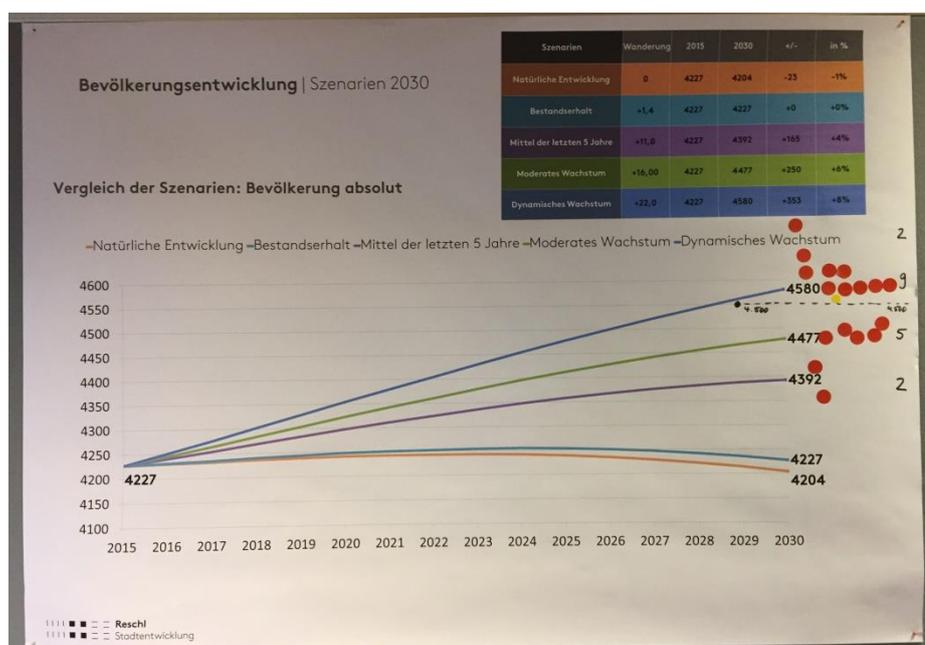
Die rückgängigen Geburtenraten und die zunehmende Alterung der Gesellschaft sind ein Trend des demografischen Wandels, der bereits auch in Kirchberg angekommen ist. Durch diesen ergeben sich Verschiebungen in den Altersgruppen, welche besonders für die kommunale Infrastruktur Konsequenzen haben werden. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für die Stadt Kirchberg a.d. Jagst einen Entwicklungskorridor zwischen 4.141 („unterer Rand“) und 4.604 („oberer Rand“) Einwohnern im Jahr 2030 berechnet. Somit besteht ein Entwicklungsspielraum von etwa 460 Einwohnern. Die beiden Vorausrechnungen unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der Wanderungsgewinne. Ohne die Berücksichtigung von Wanderungen über die Stadtgrenze hinweg (Variante natürliche Entwicklung) hätte die Stadt Kirchberg a.d. Jagst im Jahr 2030 rund 4.308 Einwohner. Zur Präzisierung der Vorausrechnung erfolgt die Erarbeitung von differenzierten Szenarien der Bevölkerungsentwicklung anhand einer Vorausrechnung auf Grundlage von tatsächlichen und realistischen Ist-Zahlen durch das Büro Reschl Stadtentwicklung, um aufzuzeigen, welche Konsequenzen sich daraus ergeben. Zugrunde gelegt werden der Berechnung die tatsächlichen Geburtenzahlen in Kirchberg a.d. Jagst, nicht Durchschnittswerte des Statistischen Landesamtes.

Es wurden folgende fünf Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung erarbeitet und vorgestellt (Verweis: Arbeitsbuch Folien 84-87):

<b>Szenario 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natürliche Entwicklung</li> <li>Keine Wanderungen, Bevölkerungserhalt (0 EW/a)</li> </ul>
<b>Szenario 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandserhalt</li> <li>Wanderungsgewinne, Bevölkerungszunahme (+ 1,4 EW/a)</li> </ul>
<b>Szenario 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittel der letzten 5 Jahre</li> <li>Wanderungsgewinne, Bevölkerungszunahme (+ 11 EW/a)</li> </ul>
<b>Szenario 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moderates Wachstum</li> <li>Wanderungsgewinne, Bevölkerungszunahme (+ 16 EW/a)</li> </ul>
<b>Szenario 5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dynamisches Wachstum</li> <li>Wanderungsgewinne, Bevölkerungszunahme (+ 22 EW/a)</li> </ul>

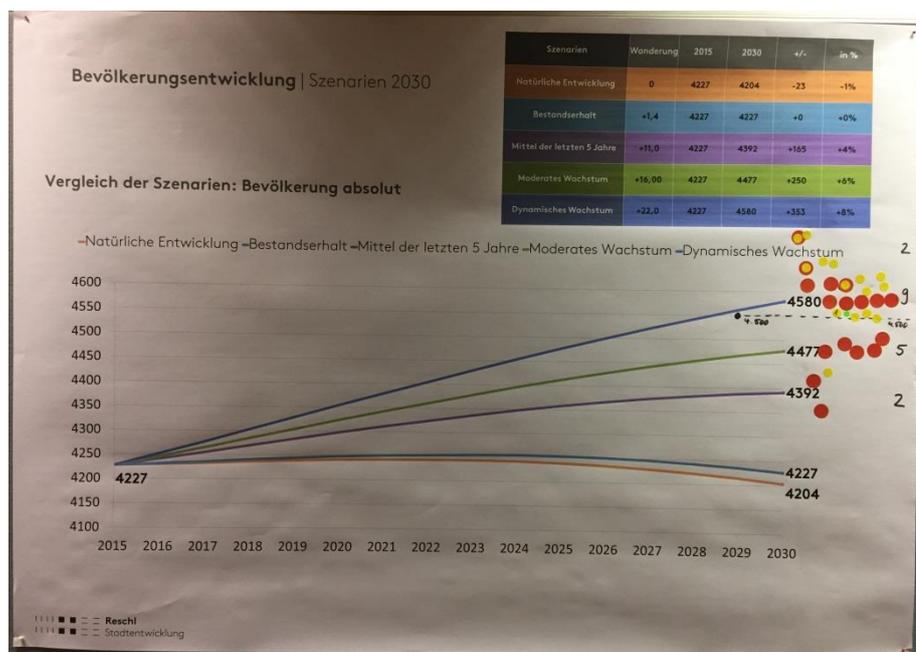
### Ergebnis der Klausurtagung

Die Mitglieder des Gemeinderates entschieden sich im Rahmen der Ersteinschätzung zum Beginn der Klausurtagung überwiegend für das Szenario „Dynamisches Wachstum“.



Die Zielbevölkerung dieser Entscheidung beläuft sich auf 4.580 Einwohner für das Jahr 2030. Hierfür ist eine jährliche Nettozuwanderung von +22 Einwohner nötig.

Nach Ende der Klausurtagung wurden der Gemeinderat und der Bürgermeister erneut darum gebeten, eine Einschätzung zur weiteren Bevölkerungsentwicklung zu geben.



Quelle: Reschl Stadtentwicklung

Die erneute Abstimmung ergab eine eindeutigere Entscheidung für das Szenario „Dynamisches Wachstum“.

## 7.2 Siedlungsentwicklung und Wohnen

### Ausgangslage

Auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung wurden die Flächenbedarfe für die weitere Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung berechnet (Verweis: Arbeitsbuch Folien 94 - 101). Im vom Gemeinderat festgelegten Szenario „Dynamisches Wachstum“ werden bis zum Zieljahr 2030 12,09 Hektar Wohnbauflächen benötigt. Die hierfür möglichen Flächen im Innen- und Außenbereich reichen derzeit nicht aus, um ausreichend Flächen für die zusätzlichen Einwohner aufzunehmen. Nach dem aktuellen FNP sind 3,3 Hektar Wohnbauflächen und nochmals 1,35 Hektar Baulücken bei einer Aktivierungsquote von 30% vorhanden.

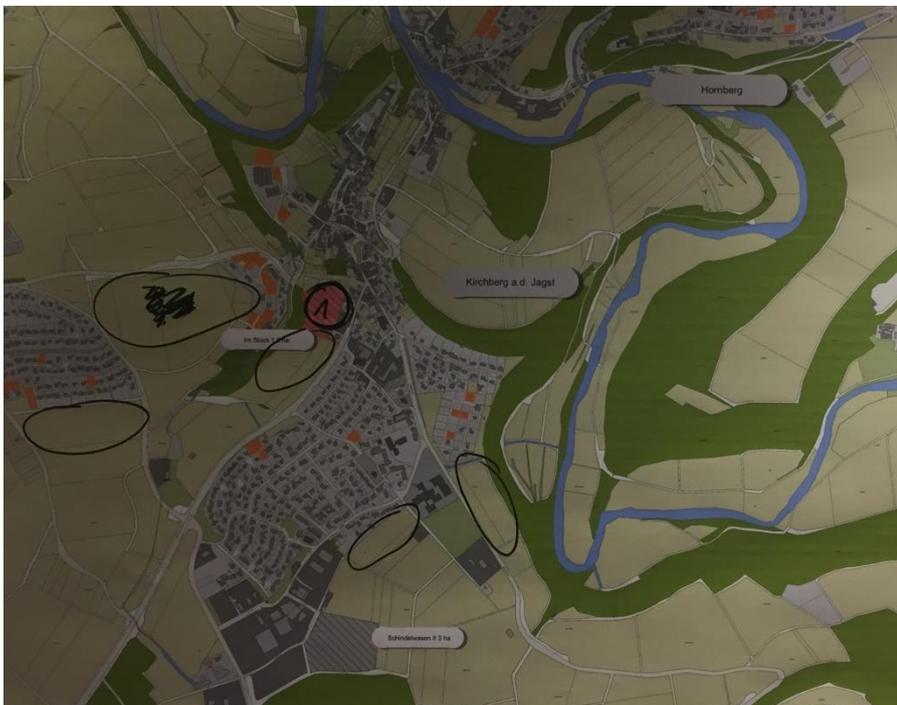
Im Rahmen der statistischen Analyse wurde deutlich, dass die Stadt Kirchberg a.d. Jagst im Vergleich zum Landkreis Schwäbisch Hall, der Region Heilbronn-Franken und dem Land Baden-Württemberg einen geringen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern hat. Lediglich 6,03 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser. Im Land sind

rund 18 %, im Kreis rund 11 % und in der Region rund 13 % der Gebäude Mehrfamilienhäuser.

### Ergebnis der Klausurtagung

■ STRATEGISCHE ZIELSETZUNG	■ UMSETZUNGSSCHRITTE
<p><b>Doppel-Strategie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Außenentwicklung</li> <li>▶ Innenentwicklung</li> <li>➔ Grundlage für Bevölkerungsentwicklung schaffen!</li> </ul> <hr/> <p><b>Entwicklung(sachse) zwischen Kirchberg und Lendsiedel</b></p> <hr/> <p><b>Eigenentwicklung für Stadtteile ermöglichen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ FNP-Flächen in Priorität 1 angehen</li> <li>▶ FNP-Potentialflächen prüfen/definieren</li> <li>▶ FNP-Fläche Hornberg als „strategische Reserve“ (Flächentausch...)</li> <li>▶ Evaluierung (jährlich im GR)</li> </ul>

Der Gemeinderat spricht sich für eine Doppelstrategie aus, welche eine Innen- sowie Außenentwicklung vorsieht. Da die Entwicklung des präferierten Szenarios „Dynamisches Wachstum“ weitere Flächenausweisungen erfordert, wurden weitere Gebiete zeichnerisch auf den Plänen festgehalten. Eine „Verbindungsachse“ zwischen Kirchberg und Lendsiedel wurde von vielen Stadträten begrüßt.



Quelle: Reschl Stadtentwicklung



Quelle: Reschl Stadtentwicklung

Die Wohnungsbauentwicklung soll zukünftig angebots- und preisdifferenziert gestaltet werden. Neben Einfamilienhäusern sollen auch mehr Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, um eine gewisse Dichte mit einer entsprechenden Mischung im Wohnungsbau zu erreichen.

### 7.3 Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel

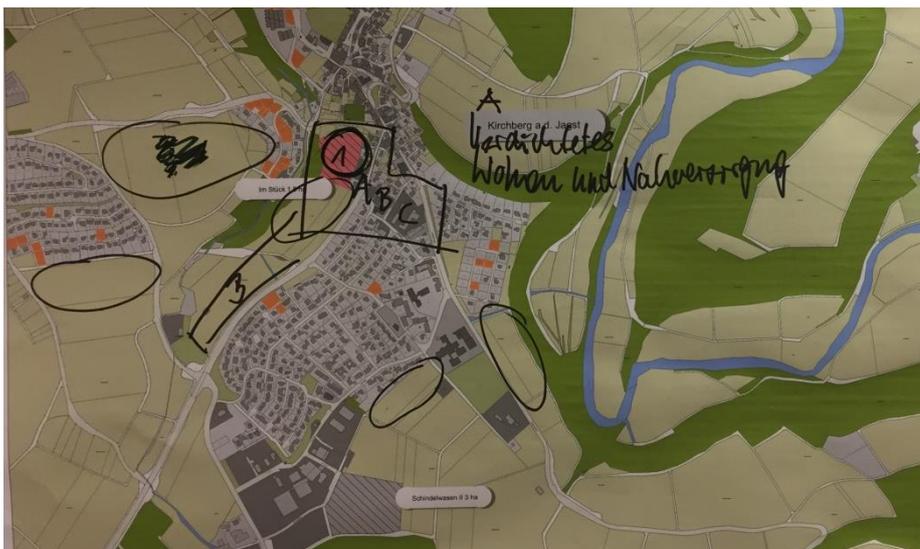
#### **Ausgangslage**

Die Stadt Kirchberg a.d. Jagst hat in den vergangenen Jahren deutlich an Arbeitsplätzen zugelegt. Im Zeitraum seit 2001 stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um knapp 17 %. Auch im Vergleich zum Landkreis Schwäbisch Hall liegt die Stadt Kirchberg mit der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nur knapp darunter. Die Pendlerzahlen zeigen, dass die Stadt Kirchberg nicht nur als Wohnstandort, sondern auch als Arbeitsstandort fungiert. Nur etwa 280 Arbeitnehmer pendeln mehr aus als welche einpendeln.

Zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung stehen im Flächennutzungsplan noch 3 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung.

### Ergebnis der Klausurtagung

STRATEGISCHE ZIELSETZUNG	UMSETZUNGSSCHRITTE
<b>Bestandspflege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ FNP-Potentiale anmelden               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Interkommunales Gewerbegebiet</li> <li>➔ Gespräch mit der Region</li> <li>➔ Bedarfe rechtssicher nachweisen</li> </ul> </li> <li>▶ Zielgruppen definieren (möglw. auch Logistik)</li> <li>▶ Betriebe ansprechen</li> </ul>
<b>Neuansiedlung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gewerbesteuer</li> <li>▶ Arbeitsplätze</li> </ul>	
<b>Ansiedlung von Einzelhandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Grunderwerb im Sanierungsgebiet</li> <li>▶ Verhandlung mit Lebensmitteleinzelhändlern</li> </ul>
<b>Standortentscheidung Lebensmitteleinzelhandel (3.000-5.000m<sup>2</sup>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Städtebauliche Kalkulation/Gebäudekalkulation bei Bedarf</li> <li>▶ „Häsele“ erwerben durch BM+GR+Sanierungsträger</li> <li>▶ Gespräch mit Eigentümern „Im Stück“</li> <li>▶ Prüfantrag: Ist EZH in Verlängerung zu „Im Stück“ möglich/sinnvoll</li> <li>▶ Potentialfläche Lindenstraße               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Suchfeld um Bereich A bilden</li> </ul> </li> <li>▶ Wettbewerb/Quartiersplanung (Investorenwettbewerb)</li> </ul>
<b>+ Potentiale Wohnen</b>	



Quelle: Reschl Stadtentwicklung

Ziel im Bereich Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel soll es sein, den Bestand bis in das Jahr 2030 zu halten und weitere Erweiterungsflächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben vorzuhalten. Ein besonders interessanter Standort zur Erweiterung wäre das im Süden gelegene Gewerbegebiet an der Autobahn, welches auch das Potential als interkommunales Gewerbegebiet hätte.

Zur Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes muss zunächst eine Standortentscheidung getroffen werden. In der Diskussion haben sich drei potentielle Standorte herauskristallisiert: „Häsele“, „Im Stück“, „Birkenstraße“. Nun muss geprüft werden, welche Fläche in Frage kommt und im Anschluss sollte eine Quartiersplanung stattfinden.

## 7.4 Städtebauliche Gestalt und Identität

### Ausgangslage

Der Stadtkern von Kirchberg weist durch seine Vielzahl an historischen Gebäuden eine hohe städtebauliche Qualität auf. Auch die topografische Lage auf dem „Berg“/„Hügel“ stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar und wird bereits an den Ortseingängen wahrgenommen.

### Ergebnis der Klausurtagung

■ STRATEGISCHE ZIELSETZUNG	■ UMSETZUNGSSCHRITTE
<b>Zum Stadtbild zählen auch die Ortseingänge → Torsituation</b>	
<b>Identität der Stadtteile stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Dorfentwicklungskonzept (Diskussion mit der Bürgerschaft)               <ul style="list-style-type: none"> <li>  Öffentlicher Raum</li> <li>  Soziale Infrastruktur</li> <li>  Leerstände</li> </ul> </li> <li>▶ Ehrenamtliches Engagement (Dorfladen,...)</li> </ul>

Neben der historischen Altstadt, welche eine hohe städtebauliche Qualität bietet, fehlt es an den Ortseingängen zur Stadt Kirchberg an attraktiv gestalteten Flächen, die beispielsweise durch eine Art „Torsituation“ behoben werden könnten. Die Stadtteile insgesamt bedürfen einer Stärkung, um nicht „von innen heraus“ an funktionaler sowie städtebaulicher Qualität zu verlieren, denn auch in den Stadtteilen um die Kernstadt Kirchberg sollen Neubürger ein attraktives Ortszentrum vorfinden.

Nach dem Themenschwerpunkt städtebauliche Identität und Gestalt wurde die Klausurtagung beendet und man hat vereinbart, dass ein zweiter Termin zur Bearbeitung stattfinden soll.

# ZUKUNFTSKONZEPT | KIRCHBERG AN DER JAGST 2030

Ergebnisse der Klausurtagung des Gemeinderats | 26. November 2016



|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**  
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung

# Kirchberg an der Jagst 2030 | Überblick

- 1 Begrüßung und Einführung: Ausgangslage, Herausforderungen und ortsspezifische Rahmenbedingungen
- 2 Ergebnisse der repräsentativen Bürgerbefragung
- 3 Themenfelder der Stadtentwicklung
  - | Bevölkerungsentwicklung
  - | Siedlungsentwicklung und Wohnen
  - | Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel
  - | Städtebauliche Gestalt und Identität

# Der Stadtentwicklungsprozess | Ziele



**Wohnen**



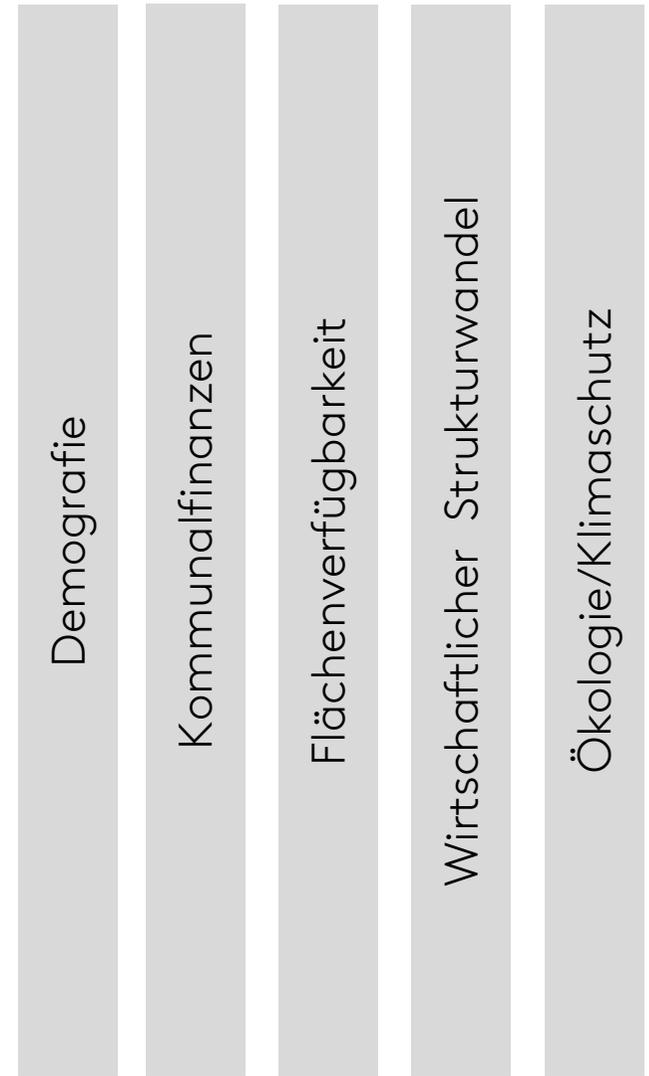
**Kultur/ Soziales**



**Arbeiten**



**Mobilität**

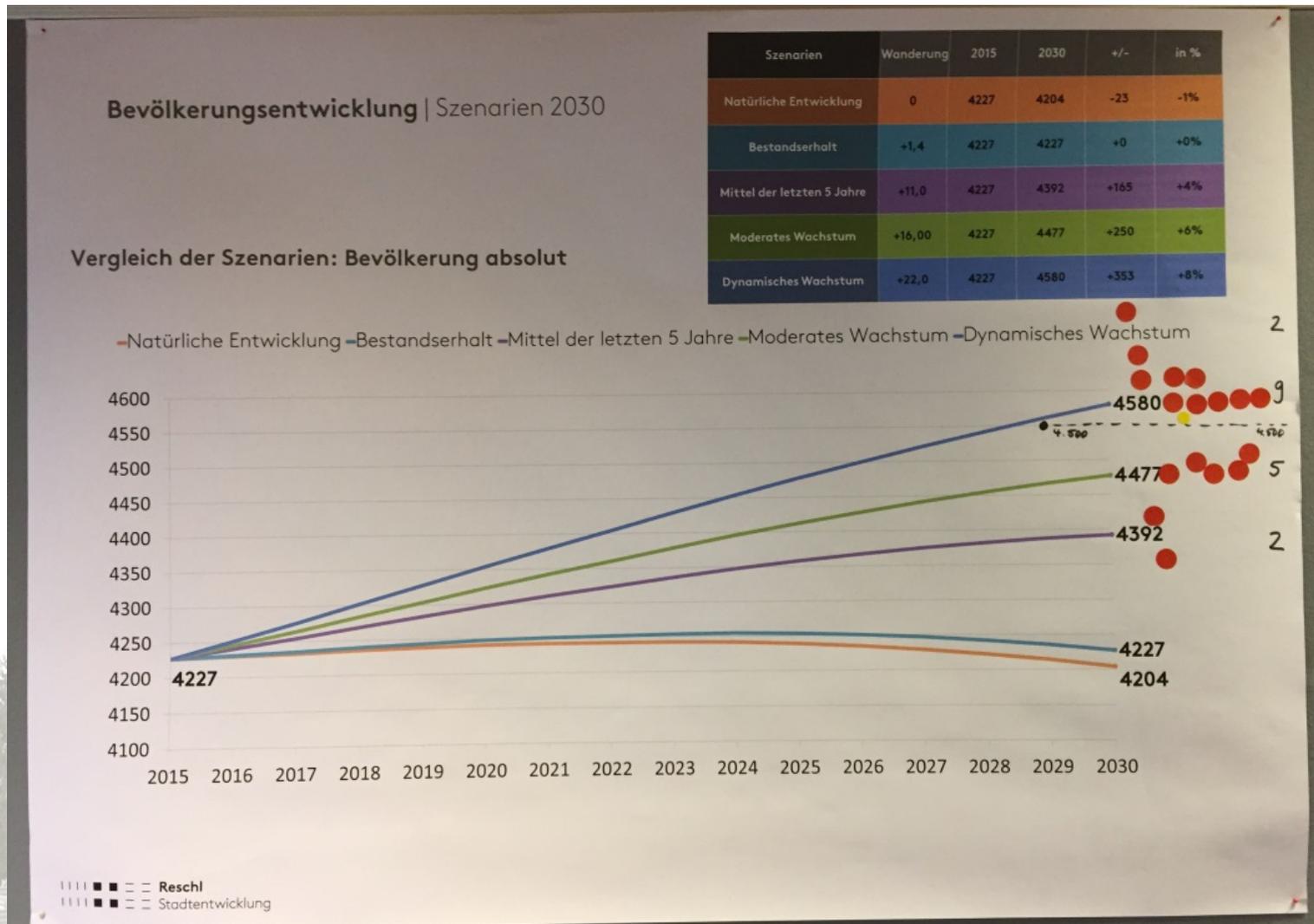


Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2016

# Der Stadtentwicklungsprozess | Phasen



# Kirchberg an der Jagst 2030 | Bevölkerungsentwicklung



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

# Kirchberg an der Jagst 2030 | Siedlungsentwicklung und Wohnen

## Strategische Zielsetzung

- Doppel-Strategie
  - ▶ Außenentwicklung
  - ▶ Innenentwicklung
- ➔ Grundlage für Bevölkerungsentwicklung schaffen!

- Entwicklung(sachse) zwischen Kirchberg und Lendsiedel
- Eigenentwicklung für Stadtteile ermöglichen

## Umsetzungsschritte

- FNP-Flächen in Priorität 1 angehen
- FNP-Potentialflächen prüfen/definieren
- FNP-Fläche Hornberg als „strategische Reserve“ (Flächentausch...)
- Evaluierung (jährlich im GR)



## Strategische Zielsetzung

- Bestandspflege
- Neuansiedlung
  - Gewerbesteuer
  - Arbeitsplätze
  
- Ansiedlung von Einzelhandel
  
- Standortentscheidung Lebensmitteleinzelhandel (3.000-5.000m<sup>2</sup>)  
+ Potentiale Wohnen

## Umsetzungsschritte

- FNP-Potentiale anmelden
  - Interkommunales Gewerbegebiet
  - Gespräch mit der Region
  - Bedarfe rechtssicher nachweisen
- Zielgruppen definieren (möglw. auch Logistik)
- Betriebe ansprechen
- Grunderwerb im Sanierungsgebiet
  
- Verhandlung mit Lebensmitteleinzelhändlern
  
- Städtebauliche Kalkulation/Gebäudekalkulation bei Bedarf
- „Häsele“ erwerben durch BM+GR+Sanierungsträger
- Gespräch mit Eigentümern „Im Stück“
- Prüfantrag: Ist EZH in Verlängerung zu „Im Stück“ möglich/sinnvoll
- Potentialfläche Lindenstraße
- Wettbewerb/Quartiersplanung (Investorenwettbewerb)

# Kirchberg an der Jagst 2030 | Städtebauliche Gestalt und Identität

## Strategische Zielsetzung

- Zum Stadtbild zählen auch die Ortseingänge → Torsituation
- Identität der Stadtteile stärken

## Umsetzungsschritte

- Dorfentwicklungskonzept (Diskussion mit der Bürgerschaft)
  - Öffentlicher Raum
  - Soziale Infrastruktur
  - Leerstände
- Ehrenamtliches Engagement (Dorfladen,...)



## Kirchberg an der Jagst 2030

Nach dem Themenschwerpunkt städtebauliche Identität und Gestalt wurde die Klausurtagung beendet und man hat vereinbart, dass ein zweiter Termin zur Bearbeitung stattfinden soll.



[www.reschl-stadtentwicklung.de](http://www.reschl-stadtentwicklung.de)

|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**  
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung