



Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2019/031

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	26.03.2019
Sachgebiet:	Bau- u. Umwelttechnik sowie Vergabewesen		
Bearbeiter:	Andreas Wenzler	Az.:	621.24

Beratungsfolge: Gemeinderat	Termin: 10.04.2019	Behandlung: öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

Thema:

Quartiersentwicklung Bachtobel
-Grundlagen zum städtebaulichen Wettbewerb
- Vorberatung

I. Sachverhalt:

Quartiersentwicklung Bachtobel
- Grundlagen zum städtebaulichen Wettbewerb

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist als Bodenseegemeinde in ihrer Entwicklung und Ausweisung von neuen Wohnbauflächen beschränkt. Nach dem Willen des Landes Baden-Württemberg sollen in der Bodenseeregion, insbesondere den Anliegergemeinden am Bodensee, die Naturräume geschützt und die Siedlungsentwicklung klein gehalten werden. Aus diesem Grund darf die Gemeinde Kressbronn a. B. nur in eingeschränktem Umfang neue Wohnbauflächen ausweisen. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde ist auf Grund

der attraktiven Lage am Bodensee und der starken Wirtschaftskraft bzw. der damit hohen Zahl an Arbeitsplätzen sehr hoch. Die hohe Nachfrage und das eher geringe Angebot an Wohnraum haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass sowohl die Preise für Bauplätze und Eigentumswohnungen als auch die Preise für Mietwohnungen sehr stark angestiegen sind. Diese Entwicklung lässt nicht aufhalten, höchstens abmildern. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat das Problem erkannt und versucht mit aller Kraft die Schaffung von Wohnraum voranzubringen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist in der Gabelung Tettninger Straße und Friedrichshafener Straße im Gewann Bachtobel (Flurstücke Nr. 8050, 8049 und Teilstück von 8055) die Schaffung eines neuen Baugebietes vorgesehen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde die Flächen von den bisherigen Eigentümern erworben. Bauland entwickelt die Gemeinde nämlich nur noch, wenn sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden. Dies soll gewährleisten, dass die Entwicklung im Sinne des Allgemeinwohls erfolgt und sich kein privater Dritter an der Schaffung von Wohnbauland übermäßig bereichert. Im neuen Baugebiet ist vorgesehen, 18.900 m² Wohnbauflächen und rd. 16.500 m² Gemeinbedarfsflächen auszuweisen.

2. Erwartungen an das Quartier

Es soll ein vielfältiges, barrierefreies, energetisch optimiertes Quartier mit hoher Identität entstehen. Die Einbindung in vorhandene und künftige Infrastrukturen der Gemeinde, insbesondere an die Friedrichshafener Str. und die Tettninger Str., ist dafür eine wichtige Grundlage. Vom städtebaulichen Konzept wird ein schlüssiges Gebiet erwartet, das eine hohe Wohnumfeldqualität bietet. Dazu soll ein städtebaulich robustes Grundgerüst entwickelt werden, das Gestaltungsspielräume für die künftige Bebauung eröffnet. Demgemäß werden Aussagen zur stadträumlichen Struktur, zur Nutzung, zur Erschließung (Straßen, Plätze, Wege, Parkierungen) und Freiraumgestaltung im Plangebiet erwartet.

3. Erschließung

Das Plangebiet soll für den Fahrverkehr vorrangig von der Tettninger Str. erschlossen werden. Darüber hinaus ist eine funktional untergeordnete Erschließung an die Friedrichshafener Str. möglich. Für den Fuß- und Radverkehr sollen Wegeverbindungen vorgesehen werden, die das neue Quartier mit den bestehenden Wohngebieten vernetzen. Das Quartier soll zumindest entlang der Friedrichshafener Str. mit einer Baumreihe eingegrünt werden, damit die Einfahrt des Ortseingangs den dörflichen Charakter der Gemeinde widerspiegelt.

Möglich wäre eine Kreisverkehrsregelung an der jetzigen Einfahrt in die Pfänderstr. Die Vorteile dabei sind insbesondere:

- Anbindung aller Straßen (Pfänderstr., Kanisfluhweg, Friedrichshafener Str.)
- Geschwindigkeitsreduzierung am neuen Ortseingang
- sicherer Überweg des neuen nördlichen Radweges wie am Kretzerhetzer und Zusammenführung am Radweg Richtung Lidl
- sichere, eigene Feuerwehreinfaht in den Kreis in alle Richtungen

Des Weiteren sind in der Friedrichshafener Str. und in der Tettninger Str. Bushaltestellen angedacht. Ebenso ggf. in Richtung Betznau.

4. Mögliche Vorhaben auf den Gemeinbedarfsflächen

a) Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung auf der Gemeinbedarfsfläche

Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Kinderbetreuungsbedarfsplanes 2017/2018 sowie in der aktuellen Fortschreibung 2018/2019 ergab sich eindeutig die Notwendigkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Betreuungseinrichtung mit fünf Gruppen zzgl. Räume für den Familientreff im Rahmen eines neuen Betreuungszentrums. Die Ermittlung des Bedarfs einer Einrichtung mit fünf Gruppen zzgl. Familientreff ergibt sich aus dem prognostizierten Zuwachs von 51 Kleinkindern x 60 % Betreuungsquote = 30,6 Betreuungsplätze. Bei zehn Kleinkindern pro Gruppe wären aus heutiger Sicht drei Kleinkindergruppen bis ins Jahr 2025 erforderlich. Im Kindergartenalter zwischen 3 und 6 Jahren ist mit einem Zuwachs von 41 Kindern zu rechnen. Bei einer Betreuungsquote von annähernd 100 % mit dem notwendigen Angebot von Ganztagesplätzen wären aus heutiger Sicht bis 2025 zwei Gruppen erforderlich. Neben dem neuen Gebäude werden sicherlich ausreichende Frei- und Spielflächen, Stellplätze und falls möglich, bauliche Erweiterungsflächen auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche vorzusehen sein. Nach den Besichtigungsfahrten in Tettngang, Überlingen sowie Oberteuringen wurde klar, dass eine Wohnbebauung über einer Kinderbetreuungseinrichtung, auch in einer 4-5 geschossigen Bauweise, möglich wäre. Die Gemeindeverwaltung favorisiert die Positionierung des Gebäudes im südöstlichen Bereich der Gemeinfläche.

b) Neubau eines Feuerwehrhauses auf der Gemeinbedarfsfläche

Das aktuelle Feuerwehrhaus wurde zusammen mit dem Bauhof im Jahr 1994 bezogen und seiner Bestimmung übergeben. Seit dem Start der Planungen sind damit über 25 Jahre vergangen. Das vorhandene Feuerwehrhaus ist zwar baulich in einem guten Zustand, jedoch für die jetzige Anforderung hinsichtlich Mannschaftsstärke und Fuhrpark zu klein. Seit der Inbetriebnahme wurden im Fuhrpark eine Drehleiter, ein Einsatzleitwagen und zahlreiche Module für den Gerätewagen-Transport, zusätzlich nach den Vorgaben der einschlägigen Feuerwehrbedarfspläne, angeschafft. Neben dem erheblichen Bevölkerungswachstum von ca. 1.500 Personen ergaben sich auch aus der baulichen Infrastruktur deutlich höhere Anforderungen an die Gemeindefeuerwehr.

Leider lässt sich am Standort in der Säntisstraße keine sinnvolle Erweiterung des Bestandes vornehmen, ohne dass die dringend notwendigen Freiflächen so eingeschränkt werden würden, dass ein sinnvoller Übungs- und Einsatzbetrieb aufrechterhalten werden könnte. Neben dem neuen Gebäude werden sicherlich ausreichende Frei- und Übungsflächen, Stellplätze und falls möglich, bauliche Erweiterungsflächen vorzusehen sein.

Als weiterer Verfahrensschritt wäre eine Planung der Erschließung und Ermittlung der notwendigen Grundfläche des Gebäudes und der Freiflächen zusammen mit der Feuerwehr erforderlich. Diese Erkenntnisse würden dann dem Erschließungsplaner und für die Bauleitplanung zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung schätzt die konkreten Baukosten samt Außenanlagen, Grundstück und Ausstattung zwischen 4,0 und 4,5 Mio. €.

Das vorhandene (bisherige) Feuerwehrhaus soll hälftig dem DRK zur Unterbringung der Fahrzeuge (Rettungswagen, First Responder, MTW etc.) samt den Sozialräumen zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung der zwei vorhandenen Carports sind 5 bis 6 Fahrzeuge in drei Großgaragen und zwei Carports stationierbar.

Die zweite Hälfte soll als Garage und Werkstatt für den Bauhof und den Gemeindeverwaltungsverband (Großkehrmaschine, Ruthmannsteiger) zur Verfügung gestellt werden, da hier bereits einige Fahrzeuge im Keller untergebracht werden müssen.

Der Standort an der Friedrichshafener Straße liegt günstiger als der bisherige Standort in der

Säntisstraße, da wertvolle Zeit im Einsatzfall durch die ortsnähere Lage eingespart werden kann (sowohl bei der Anfahrt der Kameraden wie auch beim Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge). Trotzdem ist ein Ausrücken in Richtung B 31 oder B 467 immer noch problemlos möglich.

c) Errichtung eines Ärztehauses auf der Gemeinbedarfsfläche

aa) Allgemein

Ein Kressbronner Ärztehaus hätte für die Bürger im Krankheitsfall den Vorteil der kurzen Wege für den Patienten. Kurze Wege bringen auch schnellen Informationsaustausch. Dringend notwendige Untersuchungen oder medizinische Maßnahmen können innerhalb kürzester Zeit erledigt werden. Ein großer Vorteil für den Patienten. Praxen in Ärztehäusern sind in ihrer Organisationsform sehr flexibel. Aus einem Ärztehaus heraus ist das Fortbestehen einer gut organisierten ambulanten Versorgungsstruktur im Ort gesichert. Ein Ärztehaus als gemeinsamer Standort für kooperationsbereite Leistungserbringer im Gesundheitswesen bietet ein ideales Arbeitsumfeld, um die Wirtschaftlichkeit der eigenen Leistungserbringung und die Zufriedenheit der Patienten durch gemeinsames und innovatives Handeln bestmöglich und langfristig zu sichern. Innovative Kooperationskonzepte bieten einen deutlichen Mehrwert gegenüber der traditionellen Tätigkeit in völlig autarken Einzelpraxen. Die Entwicklung zeigt, dass innovative Ansätze weit über bisherige Kooperationen hinausgehen, wie solche als Kosten- und/oder Standortkooperationen, etwa von den Berufsausübungs-, Praxis-, Apparate- oder Laborgemeinschaften her, bekannt sind. Anders auch als bei Medizinischen Versorgungszentren mit angestellten Ärzten und sonstigen angestellten Leistungserbringern von Heilberufen bleibt im Rahmen innovativer Kooperationskonzepte im Ärztehaus die bisherige Freiheit und freiberufliche Selbständigkeit in eigener Praxis zugleich gewahrt. Die Vorteile für die zusätzliche Anbindung einer Apotheke in einem Ärztehaus liegen klar auf der Hand: Patienten bevorzugen kurze Wege und lösen oftmals das eben verschriebene Rezept in Apotheken ein, die sich in unmittelbarer Nähe der Arztpraxis befinden. Verschreibungsstarke medizinische Fachdisziplinen sind für den Apotheker dabei von besonderer Bedeutung. Die integrierte Apotheke übernimmt damit die pharmazeutische Versorgung sowohl der Ärzte als auch der Patienten und schafft sich dauerhaft einen festen Kundenkreis.

bb) Ärztehaus in Kressbronn a. B.

Neben den oben beschriebenen Vorteilen eines Ärztehauses, wird mit einem Kressbronner Ärztehaus auch das Ziel verfolgt, die Facharztversorgung im Ort zu verbessern. Deshalb sollen gezielt Fachärzte aus der Region angesprochen werden, ihre Zulassung nach Kressbronn a. B. zu verlegen. Ebenso sind viele Arztpraxen in der Gemeinde nicht barrierefrei und die räumlichen Voraussetzungen nicht optimal. Mit einem Ärztehaus könnten hier starke Verbesserungen erzielt werden.

cc) Umsetzung

Die Verwaltung könnte sich vorstellen, auf der Gemeinbedarfsfläche ein Grundstück für ein Ärztehaus auf Erbpachtbasis zur Verfügung zu stellen. Hier wäre ein Investorenmodell vorstellbar. Der Investor könnte auch der künftige Betreiber sein. Das Ärztehaus könnte 6-8 Praxen (Ärzte, Zahnärzte, Physiotherapeuten) und eine Apotheke beinhalten.

d) Errichtung eines Archives in der Gemeinbedarfsfläche

aa) Allgemein

Städte und Gemeinden verwahren ihre schriftliche Überlieferung, die Teil und Grundlage der Geschichte einer Gemeinde sind, in eigener Verantwortung. Sie sind nach dem Landesarchivgesetz dazu verpflichtet, Archive zu unterhalten und das Archivgut unter Wahrung archivfachlicher Voraussetzungen (z. B. Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Lichtschutz) zu lagern. Träger ist die jeweilige Gemeinde, die ein kommunales Archiv unterhält und das darin verwahrte Archivgut nutzbar macht. Die Tätigkeit in Gemeindearchiven und die Einsichtnahme regelt das Landesarchivgesetz in Verbindung mit einer kommunalen Archivordnung. Die Bestände der Gemeindearchive reichen häufig bis ins hohe Mittelalter zurück. Die überlieferten Archivalien sind Spiegel einer vielfältigen Gemeindeskultur. Das amtliche Schriftgut wird häufig ergänzt durch eigene Sammlungen und Dokumentationen: Fotos, Tondokumente, Presseberichte und Plakate, darüber hinaus gedruckte Literatur zur Gemeindegeschichte. In vielen Fällen werden auch die Überlieferung von Firmen, Vereinen und die Nachlässe bedeutender Persönlichkeiten verwahrt. Ursprünglich dienten Stadt- und Gemeindearchive vorwiegend praktischen Verwaltungszwecken. Ihre Hauptaufgabe bestand in der Sicherung von Rechts- und Grundbesitztiteln der Gemeinde und ihrer Bürger. Heute sind die Gemeindearchive moderne Dienstleistungseinrichtungen für Verwaltung, Forschung und Bürgerschaft gleichermaßen. Ihre Bedeutung wird leider immer unterschätzt. Besonders in Kressbronn a. B. ist die Benutzung des Gemeindearchivs durch forschende Bürgerinnen und Bürger sehr groß.

bb) Technische Anforderungen

Aus der gesetzlichen Vorgabe zur dauerhaften Erhaltung der Archivalien ergeben sich notwendige technische Maßnahmen zur Regulierung von Klima, Luft und Licht, die Schäden durch Schimmelbildung, Schadstoffe oder Sonnenlicht vermeiden sollen. Die Sicherung des Archivguts vor Verlust und der Schutz vor Havarien, Bränden oder Naturkatastrophen erfordern bauliche und technische Vorsorgemaßnahmen. Als eine Vorgabebedingung gilt das Lagergut. Hier geht es um die Art der Archivalien (Akten, Karten, Fotos, Filme), die eingelagert werden sollen. Das hat Auswirkungen auf die klimatischen Anforderungen, die Statik des Gebäudes und die Regalausstattung der Räume. Bei der Frage nach der Lagerart ist die Regalausstattung der Räume zu berücksichtigen (nach Aufstellung, liegend oder stehend, nach der Verpackung oder den Aufbewahrungsformaten). Bei Altregistraturen, Verwaltungs- und Zwischenarchiven spielt die Lagerdauer eine Rolle. Zur Lagermenge muss beachtet werden, welchen Umfang die Lagerräume benötigen, sowohl aus Sicht der aktuellen Bestände als auch die Berücksichtigung der Zuwächse für die nächsten Jahre. Entscheidend ist also der Planungszeitraum, für die das Magazin ausreichen soll. Außerdem sollte das Klima, die Belüftung in einem Archivraum beachtet werden. Sowohl Klima als auch Belüftung müssen stets konstant bleiben und innerhalb der für die einzelnen Archivgutarten geeigneten Grenzwerte, z. B. für Papierakten 14–18 °C und 35–50 % relative Feuchte. Die Fenster sollten lichtdicht oder abgedunkelt sein, damit ein Schutz vor natürlicher Belichtung durch Tageslicht gewährleistet ist.

cc) Momentanes Gemeindearchiv

Das derzeitige Archiv befindet sich im Keller des Rathauses. Neben dem seit längerem herrschenden sehr gravierenden Platzmangel ist im Keller kein Leseraum oder Aufenthaltsraum vorhanden. Direkt neben dem Archiv befindet sich der Serverraum mit einer sehr hohen Brandlast. Neben den räumlichen Problemen, findet dort auch keine

optimale Klimatisierung (Temperatur/Luftfeuchte) der Räume statt. Dies hatte in der Vergangenheit auch schon zu Schimmelbefall an Archivgut geführt.

Der Vorschlag der Verwaltung wäre deshalb, im Keller unter einem der öffentlichen Gebäude ein neues Gemeindearchiv zu bauen, das den technischen Anforderungen und dem Platzbedarf entspricht. Büros und Leseräume könnten mit Lichthof zu Aufenthaltsräumen deklariert werden.

dd) Raumbuch

Ein erster Entwurf für ein Raumbuch könnte so aussehen:

- 1 x Büro für Archivar, inkl. Assistenzkraft
- 1 x Archivbibliothek (verzichtbar bzw. in Büro integrierbar)
- 1 x Kleiner Leseraum für Besucher
- 1 x Magazin für Hemigkofen-Nonnenbach (die notwendige Größe ließe sich an Hand des Bestandes exakt bestimmen, Erweiterungsbedarf ist hier nicht mehr gegeben, da historisch abgeschlossen)
- 1 x Magazin für nichtöffentliche bzw. vertrauliche Archivalien (Verschlussachen)
- 1 x Magazin Kressbronn a. B. mit Erweiterungspotential bis ca. 2100
- 1 x Magazin für Verbände (GVV und AZV)
- 1 x Medienarchiv (Fotoarchiv, Kartenlager u. a.)
- 1 x Toilette Personal (Besucher)
- + repräsentativer Eingangsbereich, ggf. mit kleiner Ausstellungsfläche

Der genaue Platzbedarf wurde vom Kreisarchivar Herr Christof Dembek ermittelt und im Schnitt mit ca. 200 m² angegeben.

e) Kommunalen Mietwohnungsbau auf der Gemeinbedarfsfläche

Städtebaulich haben verschiedene Besichtigungsfahrten gezeigt, dass Wohnen in oder über öffentlichen Einrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Feuerwehrhäusern oder Archiven etc. möglich ist und mit einer entsprechenden Wettbewerbsaufgabe durchaus städtebaulich wertvoll entworfen werden kann. Eine 4 bis 5 geschossige Bebauung kann auf der Gemeinbedarfsfläche im Anschluss an die Friedrichshafener Str. als verträglich angesehen werden. Kommunalen Vorschlag wäre, eine erforderliche Tiefgarage, eine Kinderbetreuungseinrichtung, ein Gemeindearchiv und kommunalen Wohnungsbau in einem Gebäudekomplex im südöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche zu realisieren. Über oder neben dem Feuerwehrhaus im westlichen Teil der Gemeinfläche sollen ebenfalls Wohnungen im verträglichen Maß mit dem Feuerwehrhausbau realisiert werden. Die noch übrige Fläche in der Gemeinbedarfsfläche soll als Erweiterungsfläche für öffentliche Einrichtungen im städtebaulichen Wettbewerb in einem Ideenteil dargestellt werden.

In diesem Kontext wäre auch zu diskutieren, ob und in welchem Umfang Wohnungen für Mitarbeiter der Gemeinde und der Mitglieder der Gemeindefeuerwehr untergebracht werden könnten.

5. Schaffung von Wohnbauland für die Kressbronner Bevölkerung

Eine sehr vordringliche und wichtige Aufgabe ist die Beseitigung der Wohnraumnot für verschiedene Bevölkerungsgruppen in Kressbronn a. B. Leider konnten während der vergangenen Jahre nur sehr eingeschränkt kommunale Wohnbaugrundstücke für die

Einwohnerschaft zur Verfügung gestellt werden. Im Gebiet Friedrichshafener Straße/Tettlinger Straße können nun insgesamt 17.834 m² Rohbauflächen einer Bebauung zugeführt werden. Nach Abzug von rd. 30 % Straßen-, Spielplatz- und Versickerungsflächen verblieben immer noch ca. 11.750 m² echte Baulandflächen.

Städtebaulich ist es wünschenswert, außerhalb der Gemeinbedarfsfläche im Planungsgebiet einen bunten Mix an Wohnformen anzubieten. Neben dem Ein-, Zwei- oder Reihenhausesegment, das auch seinen Platz im Gebiet finden soll, ist ein genossenschaftlicher, (mit Belegungsrechte der Gemeinde) Geschosswohnungsbau auf Mietbasis wünschenswert. In diesem Segment können verschiedene Wohnformen (Jung und Alt, öffentlich gefördert, etc.) abgebildet werden.

Bauherrengemeinschaften erfreuen sich auf Grund der zunehmend steigenden Grundstückspreise wieder größerer Beliebtheit. Unter einer Bauherrengemeinschaft versteht man, wenn mehrere Bauherren sich zusammenschließen, um ein gemeinsames Objekt, das z. B. Mikrohäuser (100-120 m²) oder andere Wohnformen sein können, zu errichten und so Wohnungseigentum schaffen. Maßgeblicher Beweggrund ist in der Regel, dass auf diese Weise Kosten für Bauträger und Vertrieb gespart werden können. Der Einzelne ist damit selbst Bauherr und hat die Möglichkeit, seine Wünsche vollumfänglich einzubringen, sowie gegebenenfalls Eigenleistungen zu erbringen. Als Gemeinde kann das ein gutes Werkzeug sein, günstigen Wohnraum anzubieten. Vorteilhaft wäre, wenn im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs hier ein geeignetes Baufeld berücksichtigt wird. In welcher Weise und Intensität die Gemeinde hier den Prozess begleitet, kann variabel gestaltet werden. Wertvoll wäre es aber sicher, hier städtebauliche und architektonische Rahmenbedingungen evtl. durch einen eigenen Architektenwettbewerb, zu schaffen.

Nach einer ersten Diskussion und Beratung geht die Tendenz die Wohnbaufläche wie folgt aufzuteilen:

- 40 % der Wohnbauflächen sollen einer Bebauung mit Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäusern (Bauplätze) zugeführt werden. Hier könnten ca. 30 Einheiten realisiert werden, die ca. 90-100 Personen dienen.
- 50 % der Wohnbauflächen sollen einer genossenschaftlichen Wohnbebauung zugeführt werden. Hier könnten 70-80 Wohnungen für ca. 200-220 Personen errichtet werden.
- 10 % der Wohnbauflächen sollen einem Bauherrenmodell zugeführt werden. Hierbei könnten 10- 12 Wohnungen für 35-40 Personen errichtet werden.

6. Planungsrecht nach § 13b BauGB

Das Bauleitplanverfahren soll mit einem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Auf der Grundlage dieser Vorschrift lassen sich vereinfacht für den Außenbereich (wie bei § 13a BauGB für den Innenbereich) Bebauungspläne erstellen. Vorteil an diesem Verfahren ist, dass eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich ist, frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfallen, ebenso entfällt die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt nicht zur Anwendung und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Anwendung kann eine Fläche von bis zu 1 ha Grundfläche überdecken (Fläche die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf). Die

Gesamtfläche des Baugebiets würde rd. 35.400 m² betragen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zu berechnen. Garagen, Stellplätze, Neben- und Erschließungsanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden. Die überbaute „Nettofläche“ wird unter der maximal zulässigen Grundfläche von 1 ha liegen, sodass diese Voraussetzung erfüllt ist. Außerdem hat die Verwaltung mit dem Gemeindetag Baden-Württemberg geklärt, ob sich der § 13b BauGB für die Planungen und Vorhaben der Gemeinde in diesem Gebiet anwenden lässt. Dies wurde bestätigt, sodass die Gemeindeverwaltung das Baugebiet im beschleunigten Verfahren durchführen möchte. Das Verfahren könnte unter den vorgenannten Bedingungen deutlich früher zum Abschluss gebracht werden, als beim normalen Bebauungsplanverfahren. Die Regelungen zum § 13b BauGB gelten für Verfahren, die bis zum 31.12.2019 eingeleitet werden.

7. Städtebaulicher Wettbewerb

a) Definition und Ziele des Wettbewerbs

Wettbewerbe sind Auslobungsverfahren, die dazu dienen, dem Auftraggeber einen Plan oder eine Planung zu verschaffen, deren Auswahl durch ein Preisgericht auf Grund vergleichender Beurteilungen erfolgt. Wettbewerbe können sich insbesondere auch über das Themenfeld Stadtplanung erstrecken. Wettbewerbe zielen darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die Lösung von Planungsaufgaben und den geeigneten Auftragnehmer für die weitere Planung zu finden.

b) Auslober

Auslober sind u. a. öffentliche Auftraggeber, die zur Lösung einer Aufgabe in einem Wettbewerb aufrufen. Der Auslober definiert die Aufgabe, lobt den Wettbewerb aus, bestimmt die Verfahrensart und beruft das Preisgericht.

c) Teilnehmer

Teilnehmer sind natürliche oder juristische Personen, die den Anforderungen an die Teilnahme genügen.

d) Preisgericht

Das Preisgericht ist ein unabhängiger Berater des Auslobers. Es wirkt bei der Vorbereitung und Auslobung des Wettbewerbs, zum Beispiel in Form einer Preisrichtervorbesprechung, mit. Das Preisgericht entscheidet über die Wettbewerbsarbeiten und soll an der Vermittlung der Ergebnisse gegenüber dem Gemeinderat und der Bürgerschaft beteiligt werden.

e) Architektenkammer

Die Architektenkammer wirkt vor, während und nach einem Wettbewerb an den Beratungen mit. Sie registrieren den Wettbewerb und sind entsprechend zu beteiligen. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Teilnahme- und Wettbewerbsbedingungen dieser Richtlinie entsprechen.

f) Wahl des richtigen Verfahrens, hier der nichtoffene Wettbewerb

In diesem Verfahren fordert die Gemeinde als Auslober interessierte Fachleute öffentlich zur Bewerbung auf. In der Wettbewerbsbekanntmachung soll die Teilnehmerzahl der Größe und Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen sein. Die Gemeinde Kressbronn a. B. wählt die Teilnehmer anhand angemessener, qualitativer Kriterien aus dem Kreis der

Bewerber aus. Bereits vorausgewählte (gesetzte) Teilnehmer müssen die gestellten Anforderungen und Kriterien auch erfüllen. Ist die Bewerberanzahl nach einer objektiven Auswahl entsprechend dieser Kriterien zu hoch, kann die Auswahl unter den verbleibenden Bewerbern durch Los getroffen werden.

g) Ablauf des Wettbewerbs

- Festlegung der Eckdaten des Wettbewerbs (Inhaltlich, Formal)
- Veröffentlichung der Bekanntmachung
- Erstellung der vollständigen Auslobungsunterlagen im Entwurf und Versand an die Mitglieder des Preisgerichts sowie an die zuständige Kammer
- Preisrichtervorbesprechung zur inhaltlichen Besprechung und Festlegung der verbindlichen Auslobungsunterlagen
- Übersendung der Auslobung an die zuständige Kammer zur Registrierung des Wettbewerbs
- Versand der Auslobung an die Teilnehmer
- Rückfragekolloquium mit Protokollversand an alle Teilnehmer
- Einreichung der Arbeiten, Vorprüfung und Preisgerichtssitzung
- Versand des Preisgerichtsprotokolls
- Veröffentlichung des Ergebnisses und Ausstellung der eingereichten Arbeiten

h) Preise und Anerkennungen des Wettbewerbs

Für die besten Arbeiten werden Preise und gegebenenfalls Anerkennungen ausgelobt. Preise werden Arbeiten zuerkannt, auf deren Grundlage die Aufgabe realisiert werden kann. Anerkennungen werden für bemerkenswerte Teilleistungen vergeben. Die Anzahl der Preise und Anerkennungen wird aus der Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe und der zu erwartenden Teilnehmerzahl entwickelt.

Für die spätere Realisierung kommen nur mit Preisen ausgezeichnete Arbeiten in Frage. Für Preise und Anerkennungen stellt der Auslober als verbindlichen Rahmen einen Gesamtbetrag (Wettbewerbssumme) zur Verfügung. Die Höhe der Wettbewerbssumme muss der Bedeutung und Schwierigkeit der Aufgabe und der geforderten Leistungen angemessen sein. Sie entspricht in der Regel mindestens dem Honorar der Vorplanung nach der jeweils geltenden Honorarordnung für alle in den Wettbewerb einbezogenen Fachdisziplinen.

i) Abschluss des Wettbewerbs

Der Auslober informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung. Der Auslober stellt nach der endgültigen Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfasser unter Auslegung des Protokolls/der Protokolle öffentlich aus.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Im Zuge einer bedarfsorientierten, zukunftsorientierten und städtebaulichen Quartiersentwicklung ist es unerlässlich, Grundlagen über die kommunalen und gesellschaftlichen Interessen zu erarbeiten und umzusetzen. Ein städtebaulicher Wettbewerb bietet hier die besten Werkzeuge

III. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des städtebaulichen Wettbewerbes betragen ca. 75.000 € inkl. Honorare, Modelle etc. Diese Planungskosten wurden im Rahmen der Gesamtkalkulation für die Entwicklung des Gebietes berücksichtigt und stehen im Vermögensplan 2019 des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr zur Verfügung.

IV. Beschlussvorschlag:

Kein Beschlussvorschlag.

V. Anlagen:

190308-Straßenentwurf
2019-01-29_FNP E-K-L Flächenberechnung
Auszug FNP
Mail Dembek17.03.2019
Raumbedarfsplanung
Raumplanung Archivgut

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.