



## Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2019/124

<b>Amt:</b>	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	<b>Datum:</b>	11.11.2019
<b>Sachgebiet:</b>	Amtsleitung		
<b>Bearbeiter:</b>	Daniel Enzensperger	<b>Az.:</b>	623.6

<b>Beratungsfolge:</b> Gemeinderat	<b>Termin:</b> 26.02.2020	<b>Behandlung:</b> öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

### Thema:

**Städtebauliche Gesamtkonzeption für die Gemeinde**

### I. Sachverhalt:

#### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist in den letzten Jahrzehnten rasant gewachsen. Auf Grund der guten wirtschaftlichen Situation im Bodenseekreis und der hohen Beliebtheit der Gemeinde als Wohnort, ist die Einwohnerzahl stetig gestiegen. Mit steigender Einwohnerzahl verändert sich auch das Gesicht der Gemeinde. Von der dörflich geprägten Landgemeinde entwickelt sich Kressbronn a. B. zunehmend zu einer kleineren Stadt. Ein typisches städtisches Gepräge mit stadttüblichen Infrastruktureinrichtungen etabliert sich mehr und mehr in der Gemeinde. Durch die zunehmende Bautätigkeit und die Innenverdichtung verändert sich unkontrolliert das Ortsbild der Gemeinde. Faktische Veränderungen konfrontieren dabei die Kommunalpolitik und fordern indirekt dazu auf, lenkend einzugreifen und die städtebauliche Entwicklung konzeptionell zu ordnen.

Aus Teilen des Gremiums wie auch aus Teilen der Bevölkerung besteht daher der Wunsch nach einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Gemeinde Kressbronn a. B. Ziel einer solchen städtebaulichen Gesamtkonzeption sollte es sein, dass die Politik den ihr zur Verfügung stehenden Gestaltungsspielraum nutzt und planerische Vorgaben für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde macht.

Andererseits gibt es auch gute Gründe, die gegen die Aufstellung einer städtebaulichen

Gesamtkonzeption sprechen. So würde man die Baufreiheit und damit die Handlungsfreiheit der Bauherren stark einschränken. Dies stellt mithin eine starke Beeinträchtigung des Privateigentums dar.

## **2. Mögliches Vorgehen bei Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption**

Entscheidet man sich für die Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, so bietet es sich an, unabhängig von der letztlich gewählten Herangehensweise, dem Prozess zur Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption eine Einführungsveranstaltung voraus zu schicken. Die Thematik um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist sehr komplex und teilweise auch nicht einfach. Wichtig würde es sein, die Bürgerinnen und Bürger bei der politischen Diskussion mitzunehmen und einzubeziehen. Insbesondere wäre es wichtig, die Bürgerinnen und Bürger über die verschiedenen Entwicklungsperspektiven mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen aufzuklären.

### **a) Einführungsveranstaltung**

Im Rahmen einer Podiumsdiskussion könnten öffentliche Diskussion und weiterer Entwicklungsprozess angestoßen werden. Ausgangslage und Problemstellungen sollten in diesem Rahmen verdeutlicht werden. Die Bürgerinnen und Bürger sollten einen Überblick über die Thematik und die damit verbundenen Probleme und Fragestellungen erhalten.

Die Moderation sollte extern erfolgen. Als Podiumsgäste könnten neben Bürgermeister Daniel Enzensperger, Bau- und Umweltdezernentin Irmtraud Schuster (Landratsamt Bodenseekreis, zugesagt), Verbandsdirektor Wilfried Franke (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, zugesagt), ein Vertreter des B.U.N.D., Kreisbauernobmann Dieter Mainberger (Kreisbauernverband Tettnang e. V.), Winfried Kropp als Vertreter des Deutschen Mieterbunds Bodensee e. V. und ein noch zu findender Stadtplaner dienen.

Bürgerinnen und Bürger sollten sich im zweiten Teil der Podiumsdiskussion in die Diskussion einbringen, eigene Fragen stellen oder Anregungen äußern können. Die Podiumsdiskussion sollte in der Festhalle stattfinden.

### **b) Modell 1: Temporäre Arbeitsgruppe**

#### **aa) Bildung einer temporären Arbeitsgruppe**

Auf der Podiumsdiskussion aufbauend könnte eine temporäre Arbeitsgruppe ins Leben gerufen werden, die sich konkrete Gedanken um eine städtebauliche Gesamtkonzeption für die Gemeinde macht und für diese Vorschläge ausarbeitet. Dieses Modell hat für Gemeindeteile die Gemeinde Immenstaad gewählt.

Der Arbeitsgruppe könnten angehören:

- Bürgermeister als Vorsitzender
- Leiter des Amtes für Gemeindeentwicklung und Bauwesen
- vier Mitglieder des Gemeinderates
- ein Architekt für Hochbauten
- ein Ingenieur für Tiefbauangelegenheiten o. ä.
- ein Landschaftsarchitekt
- zwei Stadtplaner
- ein/e Bürger/in unter 35 Jahren
- ein/e Bürger/in zwischen 35 und 60 Jahren
- ein/e Bürger/in ab 60 Jahren

Die Sitzungen der Arbeitsgruppe sollten öffentlich sein. Weitere Bürgerinnen und Bürger sollten die Möglichkeit haben, sich an der Arbeitsgruppe zu beteiligen. Die genauen Mitglieder des Arbeitskreises würden vom Gemeinderat gewählt und benannt.

#### **bb) Einbringung der Vorschläge in den Gemeinderat**

Die von der Arbeitsgruppe ausgearbeiteten Vorschläge für die städtebauliche Gesamtkonzeption sollten in den Gemeinderat eingebracht werden. Dieser könnte sodann im Rahmen einer oder mehrerer öffentlicher Sitzungen oder Klausurtagungen über die Vorschläge beraten.

#### **cc) Beschluss der städtebaulichen Gesamtkonzeption**

Den Abschluss des Diskussions- und Entwicklungsprozesses würde die Beschlussfassung des Gemeinderates über die städtebauliche Gesamtkonzeption bilden.

#### **dd) Grad der Konkretisierung und der Verbindlichkeit**

Was genau unter einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zu verstehen wäre, müsste auch bestimmt werden. Hierzu bieten sich drei Varianten an: Umsetzung durch Bebauungspläne, durch Rahmenkonzeption oder durch Eckpunkte.

##### **(1) Umsetzung durch Bebauungspläne**

Weitestgehend wäre es, das gesamte Gemeindegebiet mit Bebauungsplänen zu überplanen. Inwiefern dies mit der sog. planerischen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB vereinbar wäre, bliebe zu prüfen. Jedenfalls wäre dies aber die aufwendigste und auch die teuerste Lösung.

##### **(2) Umsetzung durch Rahmenkonzeption**

Eine Alternative zu Bebauungsplänen wären Rahmenkonzeptionen. Diese wären ähnlich einem Bebauungsplan und würden ähnlich detailliert politische Gestaltungsvorschläge machen. Die Rahmenkonzeption würde aber als bloßer Plan nicht verbindlich werden. In Baugenehmigungsverfahren könnte man diese dem jeweiligen Bauherrn vorlegen und ihn notfalls zur Umplanung bzw. vorab schon zur Berücksichtigung anregen. Als Konsequenz bei Nichtbeachtung könnte ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

##### **(3) Umsetzung durch Eckpunkte**

Eine weitere Alternative wäre die bloße Festlegung von Eckpunkten (z. B. keine Flachdächer) ohne konkrete Detaillierung. Gleichmaßen wie bei der Rahmenkonzeption setzt diese Alternative auf ein freiwilliges Einlenken des Bauherrn.

#### **c) Modell 2: Dauerhafter Gestaltungsbeirat**

Denkbar wäre auch die Einrichtung eines dauerhaften Gestaltungsbeirates, der Bauleitplanungen der Gemeinde aber auch größere Bauvorhaben begleitet. Dieses Modell hat die Stadt Tett nang gewählt. Ein dauerhafter Gestaltungsbeirat birgt allerdings die Gefahr eines Nebengremiums neben dem Gemeinderat. Außerdem öffnet dies Tür und Tor für bloße subjektive Befindlichkeiten im konkreten Einzelfall. Der Fokus läge hier auf einzelnen Vorhaben und nicht auf einer Gesamtkonzeption.

#### **d) Modell 3: Freie Entwicklung der Gemeinde**

Eine Möglichkeit wäre natürlich auch, die Entwicklung der Gemeinde sich selbst zu überlassen und gar keine Gesamtkonzeption aufzustellen. Man würde wie bisher sich einzelne Vorhaben anschauen und auf deren Verträglichkeit für den Ort achten. Dies ließe sich aber nicht im Gesamten betrachten, sondern eben nur im Einzelfall. Mit Blick auf die Baufreiheit wäre dies eine sehr verträgliche Lösung. Allerdings ist im Gemeindegebiet bereits durch einige Bauvorhaben gut erkennbar, dass sich der Ort auf Dauer sehr stark vom Ortsbild her verändern wird. Es stellt sich eben die Frage, inwiefern dies politisch gewünscht ist.

### **3. Verfahren**

Der Gemeinderat hätte sich bereits in der Sitzung vom 22. Mai 2018 mit der Thematik befassen sollen, entschied sich jedoch dazu, das Thema vorerst zu vertagen. Insbesondere war die Herangehensweise umstritten. In der Klausurtagung vom 8./9. November 2019 wurde das Thema erstmals beraten. In dieser Sitzung soll sich das Gremium nun öffentlich mit der Fragestellung, welchen Weg die Gemeinde hier einschlagen möchte, befassen. In der Klausurtagung wurde die Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption kritisch beurteilt. Die Verwaltung hält am Vorschlag, eine städtebauliche Gesamtkonzeption in Form der Rahmenkonzeptionen aufzustellen, allerdings fest. In dieser Sitzung ist der Gemeinderat nun aufgefordert, eine Entscheidung zu treffen.

## **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Das Ortsbild der Gemeinde Kressbronn a. B. befindet sich im Wandel. Die Innenverdichtung schreitet voran, bringt mitunter auch notwendigen Wohnraum. Ob Wachstum allerdings unkontrolliert stattfinden sollte, ist fraglich. Die Gemeinde muss frühzeitig steuernd eingreifen und zumindest ein Rahmen setzen. Sicherlich ist es nicht sinnvoll, über das gesamte Gemeindegebiet Bauleitpläne zu legen und jedes Grundstück im Einzelfall zu regeln. Aber gerade in markanten und prägenden Gebieten sollte die Gemeinde einen Rahmen für eine Entwicklung setzen und vorgeben. Dies muss auch, wie oben geschildert, nicht zwangsläufig über einen Bebauungsplan folgen, sondern kann in einem ersten Schritt auch über eine Gesamtkonzeption mit Appellwirkung und politischer Bedeutung nach außen geschehen. Die Herangehensweise über eine temporäre Arbeitsgruppe scheint sinnvoll und sollte weiter verfolgt werden.

Von einem Gestaltungsbeirat sollte in jedem Falle abgesehen werden. Dieser führt zur subjektiven Einzelfallbetrachtung und trägt nicht zu einem Gesamtbild bei.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption wären Kosten verbunden, die noch nicht näher beziffert werden können. Soweit Sachverständige in den Diskussionsprozess einbezogen werden oder auf Sachverständige, evtl. Planungsbüros im weiteren Verfahren zurückgegriffen werden muss, fallen ebenfalls Kosten an. Die Kosten werden komplett bei der Gemeinde verbleiben. Inwiefern Förderprogramme die jeweils konkret gewählte Herangehensweise unterstützen, muss geprüft werden.

#### **IV. Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Gemeinde in Form der Rahmenkonzeptionen zu.

#### **V. Anlagen:**

---

#### **VI. Sonstige Hinweise:**

Keine.