


<p>Sitzungsvorlage Nr. 148/2018 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan Geltungsbereiche • Aktueller Bebauungsplan • Lageplan zur Abgrenzung 	<p>Sitzung am 09.10.2018</p> <p>AZ: IV-022.31; 621.41/Fs Teilakte: Ortsmitte Rohrdorf Städtebauliches Konzept/001 Erstellt: 13.09.2018</p>	 <p>GEMEINDE EUTINGEN IM GAU</p>
---	--	--

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Auftragsvergabe für die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts für den Bereich „Ortsmitte“ in Rohrdorf

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ wurde im Jahr 1975 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war der Ausbau der Ortsdurchfahrt (K4710) mit Anschluss an die L360. Außerdem sollte das Neubaugebiet „Kirchsteigle“ verkehrlich an die Hauptstraße angebunden werden. Diese Anbindung sollte über die geplante Beundlestraße erfolgen.

Weitere wesentliche Inhalte waren:

- Ausweisung eines Kindergartens mit Kinderspielplatz östlich des Rathauses
- Schaffung eines Ortsmittelpunktes im Bereich des Rathauses durch Gemeinbedarfs-einrichtungen, Anlage einer öffentlichen Grünfläche, verkehrsgerechter Ausbau der Bushaltestellen und Schaffung von öffentlichen Parkflächen.
- Abbruch von Gebäuden für die neue Ortsdurchfahrt und zur Anlage einer Grünfläche vor der Kirche
- Auskernung der dicht bebauten Teile der Ortslage zur Verbesserung der Wohnverhältnisse

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt und die Anbindung der Kreisstraße an die L360 konnten auf der Grundlage des Bebauungsplanes realisiert werden. Auch die anderen wesentlichen Inhalte konnten zwischenzeitlich erreicht werden.

Allein die Anbindung eines Neubaugebiets „Kirchsteigle“ über den Beundleweg wurde nicht umgesetzt. Dass dieses Ziel nicht erreicht werden kann, war spätestens mit der Renovierung des Gebäudes Ortsmitte 24 klar. Um den Beundleweg bauen zu können hätte dieses Gebäude abgebrochen werden müssen.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ wurde seit 1975 mehrfach geändert:

1991	Dachgauben und Dacheinschnitte werden zugelassen
1994	für den Bereich der Kirche (Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen, Ausweisung eines Baufensters für das Gemeindehaus)
1997	für den Bereich des Rathauses, Kindergartens und Bushaltestelle, da eine andere Umsetzung erfolgte als 1975 geplant war
2001	Erweiterung des Geltungsbereiches für den Bereich „Beundle“ und den Bereich „Bei der Kirche“ zur Schaffung von Wohnbauplätzen

2018 konnte die Gemeinde die Grundstücke Flst. Nr. 1465 und 80 erwerben. Damit eröffnet sich grundsätzlich die Möglichkeit einen Bebauungsplan für das Flst. Nr. 1465 aufzustellen und Wohnbauplätze zu generieren. Nachdem der im Jahr 1975 geplante „Beundleweg“ nicht gebaut werden konnte, fehlt allerdings eine Erschließung für das Flst. Nr. 1465. Mit dem Kauf des Flst. Nr. 80 und der Freiräumung des Grundstücks ergibt sich die Option eine Erschließung über das Flst. Nr. 80 herzustellen und damit den Ortsteil Rohrdorf in nördliche Richtung zu erweitern.

Im Zusammenhang mit der Freiräumung der Grundstücke Flst. Nr. 88 und 89 und dessen Vermarktung war auch festzustellen, dass die bestehenden Baufenster und planungsrechtlichen Vorschriften mit den Vorstellungen heutiger Bauherren nicht im Einklang stehen. Es sollte daher geprüft werden inwieweit modernes Bauen ermöglicht werden kann ohne dass sich dies nachteilig auf gewachsene Strukturen und das Ortsbild auswirkt.

Außerdem ist geplant die Ortsmitte von Rohrdorf durch gestalterische Maßnahmen im Bereich des Feuerwehrgerätehauses optisch aufzuwerten und die Bushaltestelle in diesen Bereich zu verlagern.

Die Ziele und Vorstellungen von Städtebau, aber auch die Wünsche der Bauherren haben sich in den vergangenen 40 Jahren verändert. Baukonzeptionen in engen Ortslagen werden derzeit immer komplexer. Dichte gesetzliche Rahmenbedingungen, Wirtschaftlichkeit und Bauablauf bedingen eine sehr präzise Vorbereitung. Um die wohnungsbautechnische Umsetzbarkeit des Konzepts sicherzustellen und eine hohe städtebauliche Qualität zu erzielen, ist es notwendig bereits bei der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Nutzungsszenarien und Schwerpunkte zu erarbeiten.

Diese städtebauliche Konzeption kann auch Anstoßfunktion für die Neuordnung von Grundstücken sein und Grundlage für Förderanträge wie z.B. ELR-Anträge oder die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Ortsteil Rohrdorf.

Da die Überplanung in einer Innerortslage und im Bestand sehr komplex und sensibel ist, hat die Verwaltung beim Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart ein Honorarangebot für eine Städtebauliche Konzeption eingeholt.

Das Büro Baldauf genießt einen sehr guten Ruf, insbesondere für Planungen im Bestand und im Bereich von Sanierungsgebieten und war bereits mehrfach für die Gemeinde Eutingen im Gäu tätig. Das Büro hat der Gemeinde das städtebauliche Konzept für die ca. 14,7 ha große Fläche zum Pauschalpreis von 34.000 € zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer angeboten.

Das Angebot gliedert sich in folgende Leistungen:

1. Grundlagenermittlung

- Beratung von Leistungsbedarf
- Ausarbeitung der Leistungsbeschreibung
- Festlegung ggf. ergänzender Fachleistungen
- Auswertung vorhandener Bestandsaufnahmen und Bestandsanalysen

2. Vorentwurf

- Formulierung und Abstimmung eines Leitbildes bzw. des Planungsprogramms
- Erarbeitung der skizzenhaften Konzeption einschließlich Untersuchung von bis zu 3 sich wesentlich unterscheidenden Lösungen bei gleichen Planungsanforderungen mit den Themen:
 - Bauliches/räumliches Konzept
 - Freiraum
 - Nutzung
 - Erschließung

- Erläuterung
- Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter, Zwischenabstimmung mit den Beteiligten
- Bewerten der unterschiedlichen Lösungen und Mitwirken bei der Auswahl durch den Auftraggeber

3. Ausarbeitung Städtebaulicher Entwurf

- Städtebaulicher Entwurf (1 : 1000 bzw. 1 : 500)
 - Lageplan Gesamtgelände
 - Erschließung, Parzellierung
 - Öffentliche Räume
 - Bautypologie
 - Dichte, Parzellierung
 - Freiraum

4. Umsetzungsstrategie

Nicht enthalten sind

- Erstellung eines vereinfachten digitalen 3D-Modells auf der Basis vorhandener oder zur Verfügung gestellter Daten
- Vereinfachte Darstellung der gewählten Konzeptionen, ggf. eine Alternative zum Vergleich
- Auszüge des Modells als Pixelbilder

Diese Leistungen müssten bei Bedarf auf Stundenbasis gesondert beauftragt und abgerechnet werden.

Ebenfalls nicht im Pauschalangebot enthalten sind Stadt-/Bautypologische Untersuchungen (Machbarkeitsstudie zum Hochbau). Dies wird optional als Zusatzleistung angeboten.

Unter einer Stadt-/Bautypologischen Untersuchung ist folgendes zu verstehen: Baukonzeptionen in engen Ortslagen werden immer komplexer. Dichte gesetzliche Rahmenbedingungen, Wirtschaftlichkeit und Bauablauf bedingen eine sehr präzise Vorbereitung der Maßnahme. Die klassische Vorgehensweise, zunächst ein städtebauliches Konzept, dann einen Bebauungsplan zu erarbeiten und darauf aufbauend die bauliche Umsetzung durch Baugesuch, Werkplanung etc. vorzubereiten, erscheint in diesem Fall nicht zielführend. Der Bebauungsplan muss bereits im Hinblick auf die bauliche Umsetzung gefertigt werden. Dazu empfiehlt es sich nicht nur städtebauliche Grobkonzepte im Maßstab 1 : 1000 / 1 : 500 zu bearbeiten, sondern das Bauen unmittelbar vorzubereiten.

Es wird vorgeschlagen in die Bautypologie einzusteigen um die wohnungsbautechnische Umsetzbarkeit des Konzeptes sicherzustellen und eine hohe städtebauliche Qualität zu erzielen.

Es müssen daher zumindest schematische Grundrisse im Maßstab 1 : 500 (in Teilen 1 : 200) angefertigt werden; hinzu treten Schritte (auch wegen Schallschutz) alternative Erschließungsformen, Parkierung etc..

Die Ergebnisse sind so aufgebaut, dass sie für die planerische Weiterführung verwendet werden können. Sie dienen auch einer evtl. vorgesehenen Vorbereitung der Vermarktung.

Das Objekt wird gemeinsam mit der Gemeinde ausgewählt. Die Honorarermittlung erfolgt nach Auswahl des Objektes und ist ggf. zu einem späteren Zeitpunkt separat zu beauftragen.

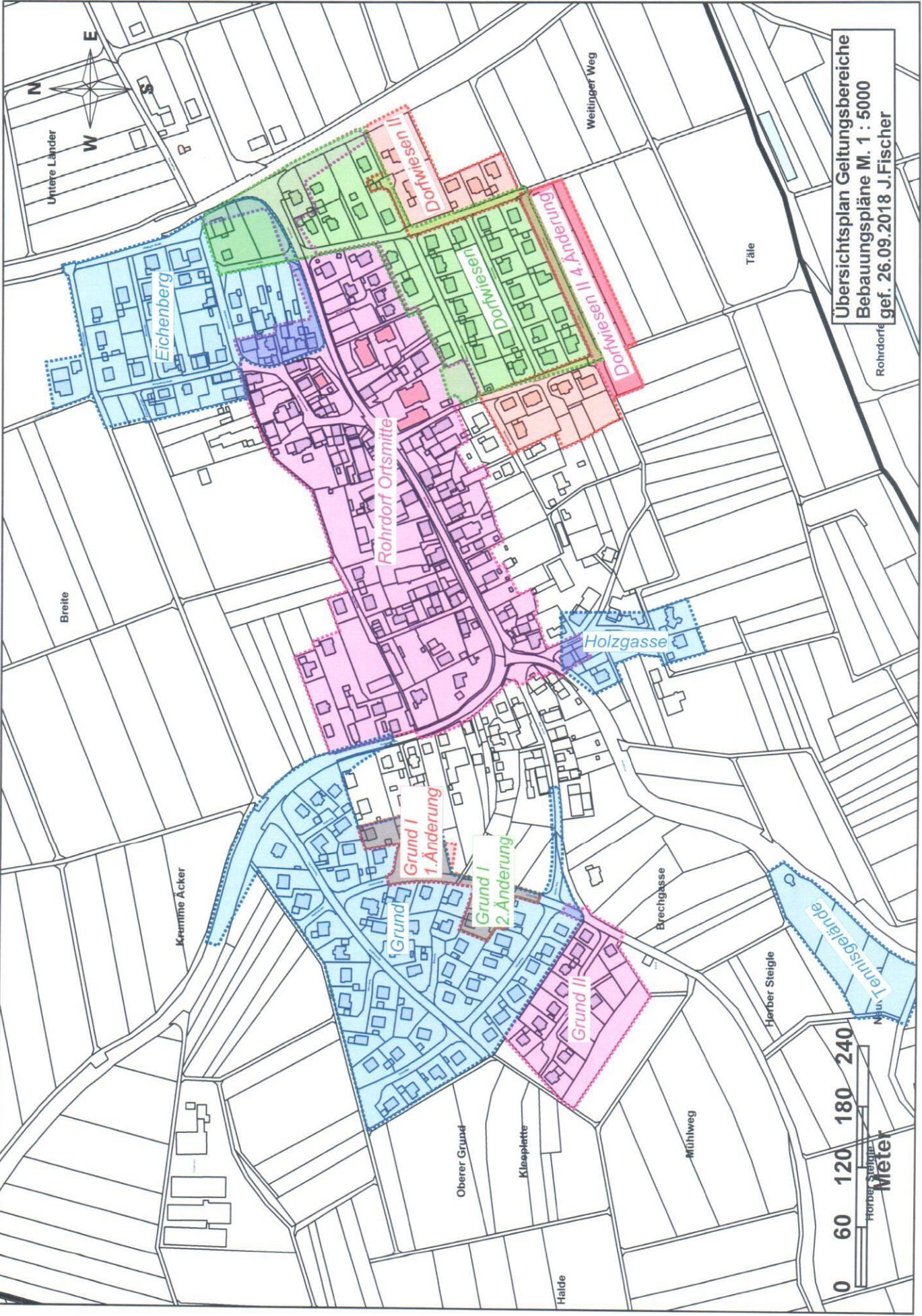
Weitere Vorgehensweise:

Nach der Beauftragung des Büros soll bis Anfang nächsten Jahres ein städtebauliches Konzept für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich erarbeitet werden. Für ca. Februar/März sind die Vorstellung der Konzeption und die Beteiligung der Bürger geplant.

Die städtebauliche Konzeption soll Grundlage für die Erstellung eines bzw. mehrerer Bebauungspläne werden. Geplant ist zunächst einen Bebauungsplan für den im beigefügten Lageplan dargestellten Bereich zu erstellen. Später sollen dann auch die anderen Bereiche des städtebaulichen Konzepts durch einen Bebauungsplan überplant werden.

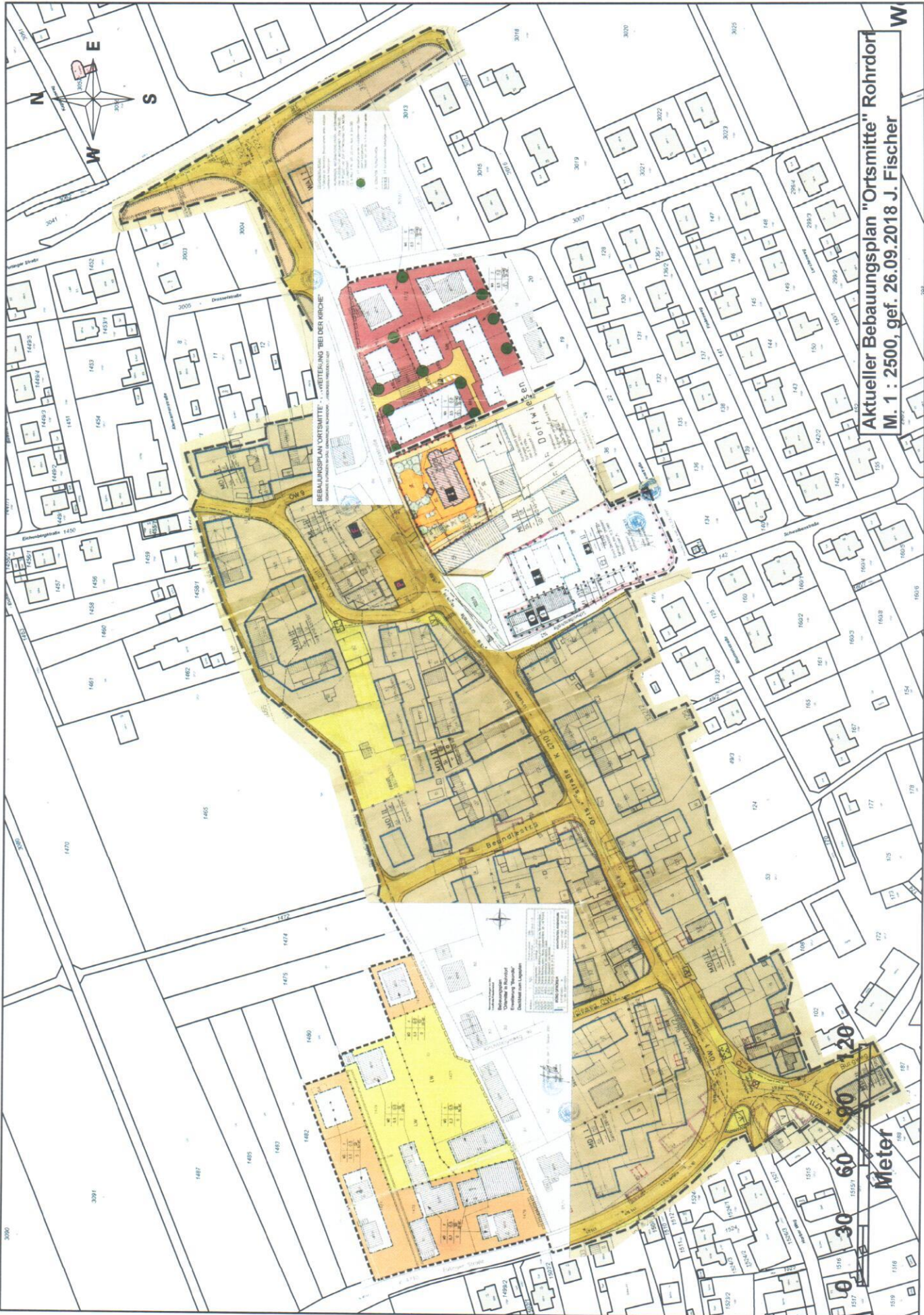
Beschlussvorschlag:

Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner wird mit der Erstellung einer städtebaulichen Konzeption für den im beigefügten Lageplan dargestellten Bereich zum Angebotspreis von 34.000 € zzgl. 5 % Nebenkosten und zzgl. MwSt. beauftragt.



Übersichtsplan Geltungsbereiche
 Bebauungspläne M. 1 : 5000
 gef. 26.09.2018 J.Fischer

0 60 120 180 240
 Meter



Aktueller Bebauungsplan "Ortsmitte" Rohrdorf
M. 1 : 2500, gef. 26.09.2018 J. Fischer

W

