

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.11.2018		
Geschäftszeichen	SUB II -Wil/Neu		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 479/18
<hr/>			
Betreff:	Städtebaulicher Rahmenplan Göggingen - Bertholdstraße - Beschluss -		
Anlagen:	1 "Städtebaulicher Rahmenplan Göggingen - Bertholdstraße" in der Fassung vom 20.11.2018	(Anlage 1)	

Antrag:

1. Den "Städtebaulichen Rahmenplan Göggingen - Bertholdstraße" in seiner Fassung vom 20.11.2018 als städtebauliche Entwicklungskonzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen.
2. Als Voraussetzung für die Neubebauung des Grundstücks Bertholdstraße 39 die Durchführung einer Planungskonkurrenz entsprechend der Ziele des Rahmenplans zu beschließen.

i.V. Kalupa

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3, C 3, GÖ/DO, LI, OB, VGV	Gemeinderats:
	Eingang OB/G _____
	Versand an GR _____
	Niederschrift § _____
	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Beschlusslage

07.11.2017 Beschluss des Ortschaftsrats Donaustetten-Göggingen einen Städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Bertholdstraße aufzustellen

27.11.2018 Beschluss des Rahmenplans im Ortschaftsrat Donaustetten-Göggingen

2. Ausgangssituation und Zielsetzung

Göggingens Geschichte reicht weit zurück. Bereits 1090 wird der Ort als Bauerndorf urkundlich erwähnt. Seine bauliche Struktur, die eines typischen Straßendorfs aus Kirche, ehemaligem Rathaus, Gasthof und landwirtschaftlichen Hofstellen, die sich beiderseits der Bertholdstraße aneinanderreihen, hat sich seit dem frühen 19. Jahrhundert nur wenig verändert.

Noch heute lässt sich im Untersuchungsbereich die ehemals landwirtschaftliche Bedeutung Göggingens ablesen. Zahlreiche große Hofanlagen, deren ursprüngliche Nutzung größtenteils seit längerem aufgegeben wurde, säumen beiderseits sowohl die Bertholdstraße, als auch die Kirchberger Straße.

Auf Grund des Strukturwandels und den damit einhergehenden Veränderungen in der Landwirtschaft, stehen heute viele dieser Wirtschaftsgebäude leer bzw. werden anderweitig genutzt. Noch hat sich das Ortsbild hier nicht nachhaltig verändert. Der Investitionsdruck ist jedoch bereits spürbar und hat südlich des Untersuchungsgebiets zu baulichen Veränderungen geführt, die man künftig verhindern bzw. in geordnete Bahnen lenken möchte, zumal für den Geltungsbereich des Rahmenplans keine qualifizierten Bebauungspläne existieren.

Aus diesem Grund hat der Ortschaftsrat Göggingen am 07. November 2017 beschlossen, dass für den Bereich des historischen Ortskerns Göggingens, entlang der Bertholdstraße und der Kirchberger Straße, ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt werden soll. Dieser soll dazu beitragen, dass die charakteristische Baustruktur gegenüber einer beliebigen Überformung geschützt und der Rahmen für ortsbildverträgliche Ergänzungen abgesteckt wird.

3. Vorgehensweise

Ende 2017 wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart beauftragt den städtebaulichen Rahmenplan für das Gebiet entlang der Bertholdstraße zu entwickeln.

Dabei ging es ausdrücklich nicht darum, ein umfassendes Entwicklungskonzept für den gesamten Ortsteil zu verfassen, sondern darum eine Rahmenplankonzeption zu erarbeiten, auf Basis deren die baulich-strukturelle Entwicklung der historischen Ortsmitte künftig gesteuert werden kann.

Begleitend hierzu sollte ein Dialogprozess mit den Bürgern (Eigentümer/Anwohner) stattfinden, um diese von Anfang an am Prozess teilhaben zu lassen und für die künftige bauliche Entwicklung zu sensibilisieren.

Im März 2018 erfolgte die Auftaktveranstaltung im Gasthof zum Ritter. Hierzu wurden Ortschaftsräte, Eigentümer und Anwohner des Untersuchungsgebiets zu einem gemeinsamen Rundgang und einer anschließenden Informationsveranstaltung eingeladen.

Über eine Fragebogenaktion wurden im Mai 2018 alle Grundstückseigentümer zu ihren persönlichen Planungsabsichten befragt, eingeladen sich für ein Beratungsgespräch anzumelden und gebeten Anregungen und Wünsche hinsichtlich der Entwicklung des Untersuchungsgebiets zu äußern. Die anonymisierte Auswertung dieser Fragebogenaktion wurde seitens der STEG in die abschließende Analysephase eingearbeitet.

Auf den Ergebnissen der Analysephase baut der Rahmenplan-Entwurf auf. Er zeigt beispielhaft an den drei Entwicklungsschwerpunkten "Kirchberger Straße", "Bertholdstraße Mitte" und "Bertholdstraße Süd" mögliche Entwicklungstendenzen für dortige Schlüsselgrundstücke unter Berücksichtigung der o.g. Gestaltungskriterien auf.

Dieser Entwurf wurde im Oktober 2018 in einer zweiten Informationsveranstaltung den Anwohnern, Eigentümern und Ortschaftsräten präsentiert und diskutiert. Erneute Anregungen flossen in die Überarbeitung des Rahmenplan-Entwurfs ein.

Am 27. November 2018 wurde der "Städtebauliche Rahmenplan Göggingen - Bertholdstraße" in der Ortschaftsratsitzung beraten und beschlossen.

4. Die wichtigsten Inhalte

Entlang der Bertholdstraße und der Kirchberger Straße ist ein klarer Bebauungsduktus aus giebelständigen Wohnhäusern mit winkelförmig angeordneten, teilweise mächtigen Wirtschaftsgebäuden erkennbar. Diesen gilt es weit möglichst zu erhalten und ggfs. durch ortsbildverträgliche Ersatzbauten an aktuelle Nutzungsanforderungen anzupassen.

Hierzu hat die STEG beispielhaft für den gesamten Geltungsbereich drei Entwicklungsschwerpunkte detailliert ausgearbeitet, diese in Einzelgesprächen mit den Eigentümern besprochen und in der zweiten Informationsveranstaltung den interessierten Anwohnern vorgestellt.

- Der Bereich "Bertholdstraße-Süd" schlägt für das Grundstück Bertholdstraße 39 eine Neubebauung nach den o.g. Kriterien vor. Ein Gebäudeensemble aus sechs Einzelbaukörpern gruppiert sich um einen gemeinschaftlichen Innenhof. Die privaten Gärten orientieren sich zu den Grundstücksgrenzen hin. Die sechs Baukörper bieten Raum für unterschiedliche Wohnformen, vom Reihenhaus bis zum Geschosswohnungsbau. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage beherbergt.
- Der Bereich "Bertholdstraße-Mitte" befasst sich mit der für das Straßendorf typischen Hofbebauung aus giebelständigem Wohnhaus und rückwärtigem, zum Wohnhaus quer gestelltem, Wirtschaftsgebäude. Der Rahmenplan stellt hier auf drei benachbarten Grundstücken zwei mögliche Alternativen dar, den Umbau mit Umnutzung der Bestandsgebäude einerseits und eine mögliche Neubebauung andererseits. Auch hier lassen beide Lösungsvorschläge unterschiedliche Nutzungen zu. Neben der reinen Wohnnutzung werden hier auch Möglichkeiten wohnumfeldverträglicher, gewerblicher Mischformen systematisiert dargestellt.
- Im Bereich "Kirchberger Straße" greift der Rahmenplan die funktionale Bedeutung der einstigen Ortsmitte aus Kirche, ehemaligem Rathaus und Schule auf. Durch Neuordnung der dortigen Grundstücke und ihrer Bebauung wird der öffentliche Raum in diesem Bereich ausgeweitet. Er bietet somit Platz für gemeinschaftliche Nutzungen,

wie beispielsweise für fehlende Spiel- und Parkierungsflächen. Im östlich angrenzenden Bereich der Kirchberger Straße stellt der Rahmenplan auf Basis einer Neuordnung einen Bebauungsvorschlag der anschließenden Grundstücke dar. Hier könnte neuer Wohnraum v.a. für junge Familien entstehen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, legt der städtebauliche Rahmenplan die baulichen Kriterien, nämlich Gebäudestellung, maximale First- und Traufhöhe, Dachneigung und Geschossigkeit, für den gesamten Geltungsbereich fest. Neben der baulichen Struktur trifft der Rahmenplan auch Aussagen zum Thema Nutzungen. Der Schwerpunkt liegt hier auf dem Bereich Wohnen mit einem breiten Spektrum an Wohntypologien, um ein Angebot für alle Lebenssituationen zu machen. Eine Chance zur Nutzungsmischung wird v.a. bei der Umnutzung der großen Wirtschaftsgebäude gesehen, die auch Raum für gewerbliche Nutzungen des wohnumfeldverträglichen Handwerks- und Dienstleistungsbereichs schaffen können.

5. Planungskonkurrenz

Im Rahmenplan wird weiterhin vorgeschlagen, für die Neubebauung großer Flächen durch institutionelle Investoren im Vorfeld einer Baugenehmigung ein Gutachterverfahren/ eine Planungskonkurrenz entsprechend der Rahmenplanvorgaben durchzuführen.

Diese Vorgehensweise wird bereits kurzfristig Anwendung finden können. Während des Rahmenplanverfahrens hat für das Grundstück Bertholdstraße 39 ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Die neue Eigentümerin hat sich bereit erklärt, ihr Bauvorhaben dem o.g. Verfahren zu unterziehen. So konnten für die Auslobung dieser Planungskonkurrenz folgende Kriterien auf Basis des Rahmenplans verbindlich vereinbart werden:

- Integration der Bebauung in die dörfliche Umgebung
- 30 % der Wohnfläche als 4-Zimmer-Wohnungen (ggf. EG und OG mit Gartenanteil)
- Festlegung der Kubatur / Maß der baulichen Nutzung
- Festlegung der Geschossigkeit
- Giebelständige Bebauung entlang Bertholdstraße
- Rücksichtnahme auf die südliche Grenzbebauung
- 2 Pkw-Stellplätze für die 4-Zimmer-Wohnungen
- Attraktive Hofgestaltung

An der Entscheidung, welcher städtebauliche Entwurf aus der Planungskonkurrenz weiter ausgearbeitet und realisiert werden soll, werden Vertreter der Verwaltung und des Ortschaftsrates teilhaben.

6. Verkehrliche Belange

Die bestehende Verkehrsproblematik in der Bertholdstraße war zwar kein Untersuchungsschwerpunkt des städtebaulichen Rahmenplans, wurde jedoch v.a. bei den Informationsveranstaltungen z.T. gegensätzlich diskutiert. Es wurde deutlich, dass die Bertholdstraße als Durchgangsstraße einerseits und Erschließung der angrenzenden Grundstücke des ehemaligen Straßendorfs andererseits konträren Anforderungen gerecht werden muss. So soll v.a. in den Zeiten des Berufsverkehrs eine möglichst ungehinderte Durchfahrt gewährt, andererseits ein dem Wohnumfeld entsprechendes, angepasstes Fahren garantiert werden. Beidseitiges Parken, zahlreiche Grundstückszufahrten entlang der Straße und eine störungsfreie Nutzung durch den öffentlichen Nahverkehr ergänzen dieses Anforderungsprofil. Die geplante Wiederbelebung des Ortskerns durch die Schaffung neuen Wohnraums wird den Parksuchverkehr, auch wenn ein großer Teil über die Schaffung von Tiefgaragen auf privaten Grundstücken abgefangen wird, im öffentlichen Straßenraum zunehmen lassen.

Die Thematik ist im Zuge der Umstrukturierung weiterhin zu beobachten und ggfs. eingehender zu untersuchen.

Bereits im Juli 2018 wurde die Verkehrsproblematik in der Bertholdstraße im Ortschaftsrat diskutiert. Hierbei wurde festgelegt, dass für eine Testphase von einem Jahr ein eingeschränktes Halteverbot zwischen 07:00 - 19:00 Uhr verhängt wird, um den Verkehrsfluss zu begünstigen. Das Ergebnis dieses Tests bleibt abzuwarten.

7. Weiteres Vorgehen

Zunächst stellt der Beschluss des Rahmenplans eine Willensbekundung des Ortschaftsrats und der Bürgerschaft allerdings ohne rechtliche Bindungswirkung dar. Sollte sich abzeichnen, dass der Rahmenplan allein nicht ausreichend ist, kommen ggfs. weitergehende Instrumente in Betracht, wie beispielsweise die Aufstellung eines Bebauungsplans und/oder die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets. Letzteres bietet den Eigentümern finanzielle Anreize durch Steuervorteile, die einen erwünschten Entwicklungsprozess begünstigen können.