



Technischer Ausschuss

- öffentlich am 20.03.2024

Gemeinderat

- öffentlich am 10.04.2024

Sitzungsvorlage 043/2024/1

Stadtentwicklung, Klima & Bauen
Fuchs, Andrea

Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Stadt Tettang

Der Technische Ausschuss hat dem Beschlussvorschlag bei 9 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans gemeinsam mit dem Büro citiplan zu und beauftragt das Angebot in Höhe von 109.081,35 € vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans.

Anlagen:

Anlage 1_ Angebot citiplan_ städtebaulicher Rahmenplan

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein

Ausgaben:

Vorhandener Planansatz:	100.000 EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	51100000, 4271811
Benötigte Mittel insgesamt:	109.081,35 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	9.081,35 EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Betrag eingeben EUR Betrag eingeben EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz: Betrag eingeben EUR

Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

☐ Ja ☐ Nein

Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

☐ VA/TA (15.000 EUR bis 75.000 EUR)

☐ GR (über 75.000 EUR)

Ergänzende Erläuterungen:

Begleitend zur Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans soll ein Mobilitätskonzept für die Stadt Tettnang entwickelt werden. Die optionale Leistung für die Integration des Mobilitätskonzepts in Höhe von 8.996,40 Euro (inkl. Nebenkosten und MwSt) wurde bei den Kosten bereits berücksichtigt.

1. Sachverhalt

Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats am 13.10./14.10.2023 wurde dem Gremium das Konzept eines städtebaulichen Rahmenplans vorgestellt.

Herr Reuß, Büro citiplan, erläuterte den Ansatz und Inhalt eines städtebaulichen Rahmenplans und zeigte notwendige Schritte zur Entwicklung und Aufstellung auf. Das vorhandene ISEK solle als Grundlage für die weitere Entwicklung eines Rahmenplans dienen. Die darin enthaltenen Maßnahmen müssen genauer betrachtet und teilweise gebündelt werden. Als wichtig erachtet er auch eine Bürgerbeteiligung.

Die Verwaltung empfiehlt die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans ebenfalls und verweist in dem Kontext auf die Vorteile von strukturierten städtebaulichen Strategieplänen. Diese dienen als Grundlage für zielgerichtetes Grundstücksmanagement und Voraussetzung für staatliche Förderungen. Daneben bieten Sie Verlässlichkeit und Klarheit für alle Akteure und ermöglichen eine effiziente Arbeitsweise (statt ungeordneter Einzelaktivitäten).

Als wichtig wurden im Rahmen der Diskussion u.a. folgende Punkte bewertet:

- Gemeinsames Zielbild als Grundlage für weitere Priorisierung
- regelmäßige Aktualisierung
- Kontrollfunktion von Gemeinderat und Verwaltung
- Zu Beginn: Mehrarbeit für Verwaltung und alle Beteiligten-
später: Arbeitsentlastung und Vermeidung unnötiger Konzepte und Planungsaufträge

Als Ergebnis der Klausurtagung wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans zu prüfen.

2. Zielsetzung

Hierzu wurden Gespräche mit dem Büro citiplan- Stadtplanung und Projektentwicklung aus Pfullingen geführt.

Ziel ist, die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Stadt Tettnang auf Basis des vorliegenden ISEK mit dem Schwerpunkt auf der Kernstadt (Stärkung der Innenstadtentwicklung, Aufwertung der Innenstadt, Aufzeigen der Entwicklungspotentiale und städtebaulicher Defizite).

Der Städtebauliche Rahmenplan soll dabei als bildhaft verständlicher Planwerk für die Stadtentwicklung in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren fungieren sowie als Grundlage für vertiefende Planungen, kommunale Bodenpolitik sowie private und öffentliche Investitionsentscheidungen.

Auf der Grundlage von räumlichen Leitbildern werden für zu definierende Potenzialflächen konkrete Zielbilder (bspw. Nutzung, Baustruktur, Freiraumstruktur) entwickelt und abschließend als konkrete Umsetzungsmaßnahmen mit Zeithorizont priorisiert.

Begleitend ist eine multimodale Beteiligung von Gremien und Öffentlichkeit beabsichtigt.

In den Vorbesprechungen wurde auf die Möglichkeit eingegangen, die Erkenntnisse aus dem Rahmenplan auch für eine anstehende vorbereitende Untersuchung (VU) bzw. für eine Grobanalyse (Stadtsanierung) zu nutzen. So würden Synergieeffekte geschaffen, da die Erkenntnisse sowohl für die VU als auch für den Rahmenplan von Bedeutung sind. Daher soll eine abgestimmte Gesamtplanung erstellt werden.

Begleitend zum städtebaulichen Rahmenplan soll die Erstellung eines Mobilitätskonzepts erfolgen. Dieses wird in der nächsten Sitzungsrunde vorgestellt und beraten.

3. Projektablauf

Analysephase – ca. 2. Quartal 2024

- Prozesskonzeption, Terminplanung
- Ortsbegehung
- Grundlagen-Workshop mit der Stadtverwaltung
- Durchsicht des ISEK und weitere bereits vorhandener Unterlagen
- Definition der wesentlichen (öff. und priv.) Potenzialflächen
- Definition der wesentlichen Bedarfe / Nutzungen
- Erarbeitung von Analyseplänen (Potenzialflächen, SWOT)
- Erarbeitung von räumlichen Leitbildern
- Abstimmung mit der Stadtverwaltung

Dialogphase I Gremien – ca. Ende 2. Quartal 2024

- Präsentation
- Vorstellung im Gemeinderat, ggf. im Rahmen einer Klausurtagung

Konzeptionsphase – ca. 3. Quartal 2024

- Zuordnung geeigneter Nutzungen / Maßnahmen zu den Potenzialflächen und – wo zum Verständnis der Planungsabsicht erforderlich – schematischer Darstellung von Flächenzonierung, Baukörpern und Erschließung
- Bildhafte Gesamtplanung vsl. im Maßstab 1:2.000 in bis zu drei sich unterscheidenden (aber einheitlich aus den Leitbildern entwickelten) Varianten
- Ergänzung um Lupen und atmosphärischen Skizzen, wo zum Verständnis der Planungsabsicht erforderlich
- Abstimmung mit der Stadtverwaltung

Dialogphase II Gremien und Öffentlichkeit – ca. Ende 4. Quartal 2024

- Präsentation
- Vorstellung im Gemeinderat
- Mitwirkung bei der Einladung
- Diskussion im Rahmen einer Bürgerwerkstatt (Konzeption, Durchführung, Dokumentation)

Konkretisierungsphase – ca. 1. Quartal 2025

- Überarbeitete bildhafte Gesamtplanung vsl. im Maßstab 1:2.000 für die Vorzugsvariante
- Überarbeitung von Lupen und atmosphärischen Skizzen, wo zum Verständnis der Planungsabsicht erforderlich
- Darstellung von Umsetzungsmaßnahmen und -instrumenten
- Priorisierungsvorschlag mit Zeithorizont
- Abstimmung mit der Stadtverwaltung
- Endbericht

Abschluss – ca. 2. Quartal 2025

- Präsentation
- Vorstellung und Beschluss im Gemeinderat
- Darstellung einer Kurzfassung in einer Broschüre (die bspw. in gedruckter Form mit dem Amtsblatt verteilt werden könnte)
- Mitwirkung bei einem Pressegespräch

Zusätzlich vorgesehen:

Integration eines Mobilitätskonzeptes

- Integration eines Mobilitätskonzeptes in den Prozessplan
- Übergreifend bis zu vier Abstimmungstermine mit dem Fachbüro, das im
- Auftrag der Stadt Tettnang das Mobilitätskonzept erarbeitet
- Laufende Abstimmung zu den Inhalten und Präsentationen

4. Empfehlung – Begründung

Die Verwaltung empfiehlt die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Stadt Tettnang mit Fokus auf die Innenstadt sowie die optionale Leistung zur Integration eines Mobilitätskonzeptes zu beauftragen.