



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 20.06.2022
Vorlagen-Nr.: BV/264/2022

Entwicklung des Sportgeländes in der Stockerhut (SpVgg Weiden, ehemals SV Detag)

- Vorstellung der drei Bebauungsvorschläge (TB Markert)
- Beschluss zur weiteren Vorgehensweise

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

19.10.2022

Sachstandsbericht:

Chronologie Beschlüsse (Auswahl):

Datum/ ggf. Gremium:	Gegenstand:
14.11.2017 (n/ö Bau- und Planungsausschuss)	Vorstellung der Machbarkeitsstudie der KEWOG Städtebau GmbH zur Entwicklung des ehem. Sportgeländes in der Stockerhut
25.03.2019 (Stadtrat)	Beschluss, dass für die Entwicklung der Flächen die erforderlichen Planungsleistungen auf Basis der o.g. Machbarkeitsstudie zu beauftragen sind.
09.03.2020 (n/ö Stadtrat)	Zwischenbericht
26.07.2021 (Stadtrat)	Beschluss zur Weiterverfolgung auf Grundlage der möglichen Planungs-Varianten.

Das Stadtplanungsamt hat im Zeitraum vom 05.08.2021 (Versand Anschreiben) bis 03.09.2021 ein Verfahren zur Vergabe der freiberuflichen Planungsleistungen für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes sowie einer darauffolgend erforderlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Daraufhin wurde mit dem ausgewählten Planungsbüro **(TB Markert Stadtplaner*Landschaftsarchitekten PartG mbB)** im Dezember 2021 ein entsprechender Planervertrag für städtebauliche Leistungen abgeschlossen.



Der Architektenvertrag zeichnet sich durch die stufenweise Ausgestaltung aus, und umfasst folgende Leistungsstufen:

Stufe 1: Erstellung von drei Bebauungsvorschlägen

Erstellung von drei Bebauungsvorschlägen als städtebauliche Entwürfe als besondere Leistung gem. Anlage 9 Ziffer 2 HOAI 2021, im Vorgriff zum Bauleitplanverfahren. Die Leistung umfasst Abstimmungsgespräche mit der Stadt, Ausarbeitungen auf Planbasis und Textbasis und die Präsentation im Bau- und Planungsausschuss als Präsenztermin.

Stufe 2: Bauleitplanung - Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

Leistungsphase 1 gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Anlage 3 HOAI 2021

Stufe 3: Bauleitplanung - Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Plan zur Beschlussfassung

Leistungsphase 2 und 3 gem. § 19 Abs. 1 Nr. 2, 3 i.V.m. Anlage 3 HOAI 2021

Ebenfalls beauftragt wurde der Grünordnungsplan gem. § 24 HOAI i.V.m. Anlage 5 HOAI 2021 zur entsprechenden Integration in den Bebauungsplan.

Das Planungsbüro hat in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie unter Beteiligung der Fachämter die in Anlage 1 bis 3 dargestellten Bebauungsvorschläge erstellt. Im Einzelnen wird hier auf die Präsentation von TB Markert (Anlage 4) hingewiesen. Die Entwürfe werden in der Sitzung durch das Planungsbüro vorgestellt.

Das Stadtplanungsamt hat im Rahmen einer Bewertungsmatrix (Anlage 5) die drei Bebauungsvorschläge bewertet.

Die Städtebaulichen Entwürfe wurden insbesondere in den Themenkomplexen Städtebau/Gebäudetypologien/Wohneinheiten, Freiraumgestaltung/Gestaltung öffentlicher Raum, Verkehrskonzeption/Stellplätze/Mobilität, Nutzungen und Technische Infrastruktur im Rahmen einer verbal-argumentativen Bewertung gegenübergestellt.

Im Ergebnis wird sich seitens des Stadtplanungsamtes deutlich für die Weiterverfolgung der **Variante 1** ausgesprochen.

Die Typologien verzeichnen hier eine breite Mischung verschiedener Wohn- bzw. Gebäudeformen.

Mit der Position und Ausgestaltung des Quartiersplatzes und des „Grünstreifens“ im östlichen Plangebiet kann eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes erreicht werden.

Durch die Anordnung eines großen Anteils der Stellplätze in der Quartiersgarage kann ein schonender Umgang mit dem ruhenden Verkehr erreicht werden. Außerdem kann durch die Quartiersgarage aufgrund der örtlichen Zusammenfassung der Stellplatzflächen bei entsprechender Ausgestaltung die Generierung von rd. 3.000 m² bis 3.500 m² zusätzlichen Baulandes vorgesehen werden.

Mit der (Haupt-)Erschließung über die südl. Königsberger Straße und der Inneren Erschließung über die „U“-Form des Verkehrsberuhigten Bereichs werden verhältnismäßig wenig Flächen für die Erschließung versiegelt, was auch den Erhaltungsaufwand für die Stadt gering hält.

Am 27.07.2022 fand des Weiteren ein Termin mit Vertreter*innen der örtlichen Immobilienwirtschaft statt, um eine erste Prüfung der Marktfähigkeit des Entwurfes vorzunehmen (Protokoll hierzu Anlage 6). Die hier erlangten Erkenntnisse bestätigten die grundlegende Struktur und Dichte des Städtebaulichen Entwurfes. Es zeigte sich, dass die konkrete Ausgestaltung der Quartiergarage in den weiteren



Schritten vorzunehmen ist. Grundsätzlich wird diese vor allem für den Geschosswohnungsbau als zielführend erachtet. Im weiteren Verfahrensverlauf ist die konkrete Ausgestaltung an den Bedarf anzunähern.

Hinweis des Dezernates 2:

Die Parzellen im nördlichen Plangebiet sind voraussichtlich im Rahmen einer Investorenauswahl an entsprechende Projektentwickler/ Bauträger zu vergeben.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Durch das Projekt „Entwicklung des Sportgeländes in der Stockerhut (SpVgg Weiden, ehemals SV Detag)“ kommt es zu keinen personellen Auswirkungen, die eine Personalmehrung über die im Stellenplan vorgesehenen Personalstellen hinaus erfordern. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Bearbeitung nur bei tatsächlich ausreichenden personellen Kapazitäten im Stadtplanungsamt erfolgen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit Beschluss einer Bebauungsvariante kann die **Stufe 1** des Vertrages mit dem Planungsbüro abgeschlossen und abgerechnet werden. Gem. Beauftragung fallen Kosten i.H.v. 8.649,60 € (netto, inkl. 2 % Nebenkosten) an.

Gem. Beauftragung fallen außerdem noch folgende Kosten (je netto, inkl. 2% Nebenkosten), im Falle der Beauftragung von weiteren Stufen, an:

- Bebauungsplan (Grundleistungen)	22.250,55 €
- Grünordnungsplan (Grundleistungen)	9.794,85 €

Optional angebotene Leistungen (z.B. besondere Leistungen gem. § 4b BauGB, Termine) werden zum durchschnittlichen Bürostundensatz von 81,60 € (netto, inkl. 2% Nebenkosten) vergütet.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abruf weiterer Leistungsstufen, die jeweils zum Zeitpunkt des Stufenabrufs geltende Fassung der HOAI gilt, da zivilrechtlich jede Auftragsstufe als selbstständiger Vertrag betrachtet wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Kosten für ggf. notwendige Fachgutachten noch nicht beziffert werden können.

Ausreichende Mittel sind auf der HHSt. 61000.65522 „SpVgg SV Gelände (Stockerhut) Entwicklungsplanung“ für das Haushaltsjahr 2022 veranschlagt bzw. auch aufgrund der Betroffenheit mehrerer Haushaltsjahre im Rahmen der Finanzplanung vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Die **Variante 1 (Anlage 1)** wird zur Weiterverfolgung beschlossen. Diese ist in einem weiteren Schritt im Hinblick auf die im Vortrag (S. 38 Präsentation) gezeigte Flexibilität der Wohntypologien zu konkretisieren.



Die notwendigen Schritte zum Beginn des Bauleitplanverfahrens zur Baurechtsschaffung für die Variante 1 sind durch die Stadtverwaltung vorzunehmen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Entwurfsvariante 1
- Anlage 2 - Entwurfsvariante 2
- Anlage 3 - Entwurfsvariante 3
- Anlage 4 - Präsentation Stockerhut
- Anlage 5 - Bewertungsmatrix
- Anlage 6 - Protokoll Expertenrunde