Blaustein

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium:	**Gemeinderat**	
Sitzung am	**09.04.2019**	
Vorlagen Nr.	42/2019	☒ **öffentlich** ☐ **nicht-öffentlich**
Amt:	**Bauamt**	

Beratungsgegenstand:

Lixauen Blaustein
Durchführung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie

Beschlussantrag:

- Grundsätzliche Zustimmung zur Durchführung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie
- Erarbeitung einer Auslobung
- Suche nach bearbeitenden Planungsbüros und Jurymitgliedern

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
GR	18.09.2018	nö	Information und Präsentation	Ohne Abstimmung
GR	19.02.2019	nö	Information und Präsentation	Ohne Abstimmung
GR	19.03.2019	nö	Aktuelle Information Diskussion zum weiteren Vorgehen	Zustimmung (mehrheitlich)

II. Sachvortrag

Die Flächen westlich des Rathauses, südlich der Lixhalle und östlich des Lixgebietes, im Volksmund aufgrund der gärtnerischen Nutzung „Lämmle" genannt, stellen ein innerörtliches Nachverdichtungspotential hoher Qualität dar. Angebunden an die Ehrensteiner Straße und die Boschstraße mit allen wesentlichen Versorgungsleitungen ist das Areal vollständig erschlossen, aber mit einer Nutzung als Parkfläche für die Öffentlichkeit, für das Bad Blau und die Lixhalle seiner Lage nach nicht entsprechend genutzt. Durch die direkte Nähe zu großflächigem Einzelhandel, Praxen und Einzelhandel sowie dem Bahnsteig der DB und dem Busbahnhof (ZOB) in direkter Nachbarschaft bietet sich diese Fläche für Wohnnutzung beinahe zwingend an. Nimmt man die Freizeitmöglichkeiten, das Bad Blau und das Freizeit- und Therapiezentrum (FTZ) hinzu sowie die großen Freiflächen im Lixgebiet, die zum Lixpark umgestaltet werden, ist diese Lage auch im Hinblick auf die Naherholung optimal.

Das Gelände umfasst je nach Abgrenzung ca. 2 ha, liegt in schwierigem Gründungsgebiet mit moorigem Untergrund und hohem Grundwasserstand. Außerdem verlaufen zwei Entwässerungsgräben (Lixgraben) durch das Areal, eine Hauptabwasserleitung (DN 1100) der Stadt Blaustein sowie 2 überörtliche Abwassersammler.

Ein wichtiges Kriterium für dieses Gelände ist die bestehende Hochwasserproblematik. Die Planungen zur Hochwasserfreimachung werden derzeit fertig gestellt. Der zeitliche Rahmen sieht einen Abschluss des Planfeststellungsverfahrens im Frühjahr 2020 vor.

Für die Neugestaltung der Stadtmitte, die sich südlich des Areals befindet, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, die am 01.03.2019 juriert wurde. Die Bauleitplanung und Umsetzung der Hochbaumaßnahmen wird in den kommenden Jahren, Zielsetzung Ende 2022, erfolgen. Zusammen mit einem Investor und Teileigentümer der Grundstücke wird die Stadt Blaustein somit ein neues Stadtzentrum gestalten. Diese Maßnahmen werden innerhalb des neuen Sanierungsgebietes „Stadtmitte Blaustein" erfolgen.
Westlich der „Lixauen" (so der Arbeitstitel des Geländes) liegen die großen Flächen des Lixgebietes. Diese werden ebenso zeitnah im Zuge einer weiteren Sanierungsförderung „SIQ" zum naturnahen Erholungspark für die Blausteiner Bevölkerung umgestaltet.

Die Flächen der Lixauen liegen somit zwischen zwei Entwicklungsschwerpunkten der Stadt Blaustein und haben unter anderem die formale Aufgabe, diese Bereiche sinnvoll zu verknüpfen und mit passenden Nutzungen zu belegen. Im Laufe der Planungen für die Sanierungsgebiete hat sich immer mehr gezeigt, dass eine sinnvolle Gesamtplanung ohne Kenntnis der zukünftigen Gestaltung der Lixauen unmöglich ist. Dieses Gelände ist ein „missing link". Aus städtebaulicher Sicht muss für die Lixauen ein Grobkonzept vorliegen, um den Lixpark sinnhaft und zukunftsweisend mit der Innenstadt verknüpfen zu können. Der dringend benötigte Wohnraum legt überdies nahe, diese Flächen rasch einer intensiven Nutzung zuzuführen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für das Gelände der Lixauen eine städtebauliche Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Beauftragt werden sollen 4 Planungsbüros, die je ein städtebauliches Grobkonzept entwickeln sollen, das die von der Stadt Blaustein vorgegebenen Kriterien („Auslobung") erfüllen kann.

Derzeit sind auf dem Gelände 114 öffentliche Parkplätze und zwei weitere Platzflächen zum Parken untergebracht, die für das Bad Blau, das FTZ, die Lixhalle und nicht zuletzt die gesamte Innenstadt von elementarer Wichtigkeit sind. Diese Parkplätze sollen städtebaulich besser situiert und komprimiert werden, um Flächen, vor allem für Wohnbau, frei zu machen. Die Erschließung ist dazu zu klären. Im Konzept sollte bedacht werden, zukünftig ein Parkhaus anbieten zu können, ohne weitere Erschließungsmaßnahmen durchführen zu müssen. Ziel der Studie soll sein, eine klare Trennung von öffentlichem (Park) Raum und einem zukünftigen Wohnquartier zu erhalten. Dennoch sollte das Quartier städtisch und offen sein und durch eine möglichst autofreie Erdgeschosszone einen urbanen Charakter aufweisen, um von der Stadtmitte in den Lixpark über zu leiten. Damit wird dieser Bereich zum dritten Entwicklungsschwerpunkt in der Innenstadt.

Die Aufgabe der Planungsbüros ist es, eine wirtschaftliche und lebenswerte Quartierslösung für das Gebiet zu erarbeiten. Die Maßstäblichkeit und die Planungstiefe sind grobkörniger als bei einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung.

Nach Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen soll auf der Grundlage der dann vorliegenden Planung möglichst zeitnah über das weitere Vorgehen mit der Fläche entschieden werden. Die Verwaltung empfiehlt, in der Folge dem oder den Investoren eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung auf eigene Kosten aufzuerlegen. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan können diese detaillierten Ergebnisse dann im Bauplanungsrecht und mit städtebaulichem Vertrag abgesichert werden.

Die Stadt Blaustein soll im gesamten Planungsprozess Leiterin des Verfahrens sein.

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplan-mäßig/ außerplan-mäßig
-	-	-	-	-

Anmerkung zur Finanzierung:

Die bearbeitenden Büros erhalten ein Honorar nach HOAI. Die Höhe des Honorars ergibt sich aus der zu bearbeitenden Fläche.
Die Auslobung und Verfahrensbetreuung wird von einem externen Büro begleitet.
Die Mitglieder der Jury erhalten nach Vorgabe/Empfehlung der Architektenkammer einen Tagessatz von ca. 1.500,- Euro, zzgl. Fahrtkosten. Die Mitglieder der Jury werden zum Kolloquium sowie zur Jurysitzung anwesend sein, erhalten also zwei Tagessätze.

Diese Kosten werden im Rahmen der Kaufverträge auf den Kaufpreis umgelegt.

IV. Beschlussantrag

- Die Verwaltung beantragt die grundsätzliche Zustimmung zur Durchführung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie.

- Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zur Erstellung einer Auslobung.

- Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zur Suche von bearbeitenden Planungsbüros sowie die Zustimmung zur Suche von Jurymitgliedern.

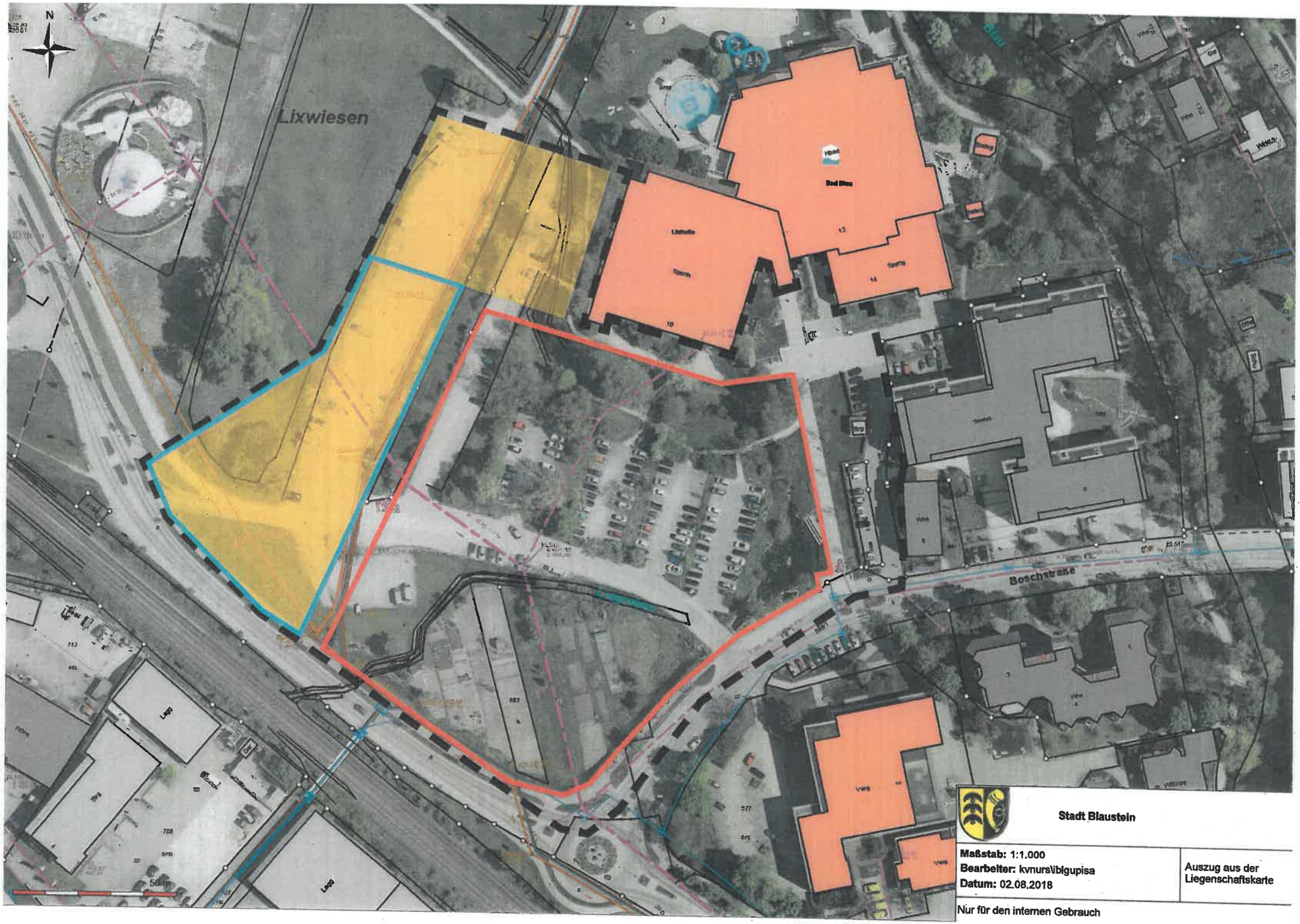
Externe Fachleute: -

Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Beteiligte Ämter:

Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen
Abgrenzungsplan



Stadt Blaustein

Maßstab: 1:1.000
Bearbeiter: kvnurs\iblgupisa
Datum: 02.08.2018

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch