



Zueinander finden, beieinander wohnen, miteinander leben

Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte Dettingen“

Auf dem Weg zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept

Universitätsstadt Konstanz

Ortsmitte Dettingen

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen
gemäß § 141 des besonderen Städtebaurechts
des Baugesetzbuches



Auftraggeber:
Stadt Konstanz
Bauverwaltungsamt
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Auftragnehmer:

die **STEG**

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70162 Stuttgart

Bearbeitung:
Antonia Cramer
Arun Gandbhir
Ebru Efe

Datum: Juni 2018

INHALT

Vorwort	7
1 Einführung	8
1.1 Auftrag	8
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung	8
1.3 Das Untersuchungsgebiet	9
2 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs	10
2.1 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortsmitte Dettingen“	10
3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	11
3.1 Stadtgeschichte und Gliederung	11
3.2 Landes- und Regionalplanung und Lage im Raum	11
3.3 Handlungsprogramm Wohnen	13
3.4 Historisches	14
3.5 Bauleitplanung	16
3.6 Bevölkerungsentwicklung	17
3.7 Stadtentwicklungsplanung	18
4 Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse	19
4.1 Ortsbild	19
4.2 Denkmalschutz	20
4.3 Nutzungsstruktur	21
4.4 Erschließung und Straßenraum	21
4.5 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände	22
5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	28
5.1 Vorbemerkung	28
5.2 Befragung der Eigentümer und Bewohner	28
5.3 Runder Tisch mit Schlüsselpersonen	30
5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	32
6 Städtebauliche Ziele und Neuordnungskonzept	33
6.1 Entwicklungsschwerpunkt Aktive Ortsmitte	33
6.2 Entwicklungsschwerpunkt Bürgerhaus	33
6.3 Entwicklungsschwerpunkt Schulweg / Allensbacher Straße	33
6.4 Entwicklungsschwerpunkt Mehrzweckhalle	34
7 Maßnahmenkonzept	35
7.1 Gebäudebezogene Maßnahmen	35
7.2 Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum	35
7.3 Grundstücksbezogene Maßnahmen	35
7.4 Vorbereitende Maßnahmen	35
7.5 Sozialplan	35
7.6 Ausblick	35
8 Kosten- und Finanzierungsübersicht § 149 BauGB	39
9 Fotodokumentation	40
10 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	43
10.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	43
10.2 Sanierungsverfahren	43
10.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	47
10.4 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren	48
10.5 Förderung von privaten Einzelmaßnahmen	50
Planteil	51

Abbildungen

Abb. 1:	Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet	6
Abb. 2:	Lage im Raum Quelle: LUBW	9
Abb. 3:	Landesentwicklungsachse LEP 2002 (Ausschnitt)	12
Abb. 4:	Landesentwicklungsachse LEP 2002 (Ausschnitt)	13
Abb. 5:	Postkarte aus dem Jahr 1934	14
Abb. 6:	Zeichnung aus Baugenehmigung 1910	15
Abb. 7:	Übersicht der neuen Wohngebiete in Dettingen	16
Abb. 8:	Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Dettingen	17
Abb. 9:	Wappen von Konstanz	19
Abb. 10:	Wohnhaus – Kapitän-Romer-Str	20
Abb. 11:	Altes Schulhaus – Schulweg	20
Abb. 12:	Wohnhaus – Allensbacher Straße	21
Abb. 13:	Wohnhaus – Allensbacher Str	21
Abb. 14:	Leerstand – Allensbacher Straße	22
Abb. 15:	Unübersichtlicher Kreuzungsbereich – Allensbacher Straße/Schulweg	23
Abb. 16:	Tiefgaragenzufahrt ,Allensbacher Straße	24
Abb. 17:	Dorfplatz – nördlich Schulweg	24
Abb. 18:	Altes Schulhaus – Allensbacher Straße	24
Abb. 19:	Mehrzweckhalle, Schulweg	24
Abb. 20:	Schuppen – Allensbacher Straße	26
Abb. 21:	Wohnhaus – Zum Butzen	26
Abb. 22:	Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet	27
Abb. 23:	Aussagen der Bewohner zur Verbesserung der Wohnungen	29
Abb. 24:	Zukunftsabsichten der Eigentümer	30
Abb. 25:	Gesprächsrunde mit Schlüsselpersonen	31
Abb. 26:	Runder Tisch Themensammlung	31
Abb. 27:	Altes Schulhaus – Schulweg	40
Abb. 28:	Wohnhaus – Brunnenplatz	40
Abb. 29:	Wohnhaus – Zum Butzen	40
Abb. 30:	Kaufhaus Okle – Allensbacher Straße	40
Abb. 31:	Wohn- und Gewerbe – Allensbacher Straße	40
Abb. 32:	Wohnhaus – Zum Butzen	40
Abb. 33:	Hofbereich – Allensbacher Straße	41
Abb. 34:	Wohngebäude – Allensbacher Straße	41
Abb. 35:	Wohnhaus – Bruehlstr	41
Abb. 36:	Wirtschaftsgebäude – Bruehlstr /Allensbacher Straße	41
Abb. 37:	Wohnhaus – Schulweg	41
Abb. 38:	Umfeld Altes Schulhaus – Schulweg	41
Abb. 39:	Straßenraum – Brunnenplatz	42
Abb. 40:	Vorbereich Okle – Allensbacher Str. / Schulweg	42
Abb. 41:	Hofbereich – Allensbacher Straße	42
Abb. 42:	Vorbereich Okle – Allensbacher Str.	42
Abb. 43:	Hinterhofsituation – Kapitän-Romer-Str	42
Abb. 44:	Dorfplatz – Schulweg	42
Abb. 45:	Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet	52

Tabellen

Tab. 1:	Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Dettingen und der Gesamtstadt Konstanz	17
Tab. 2:	Anzahl der baulichen Missstände	24
Tab. 3:	Definition baulicher Zustand nach Stufen	25
Tab. 4:	Beschäftigungsstand der Bewohner	29
Tab. 5:	Bewertung des Wohnumfeldes	29
Tab. 6:	Bewertung des Wohnumfeldes	30

Sofern keine andere Quelle genannt ist, handelt sich bei dem verwendeten Bild- und Tabellenmaterial um Eigentum der Bearbeiter.



Abb. 1: Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet

Vorwort

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) gelten als Voraussetzung und Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und für die Definition durchzuführender Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich. Hierfür werden soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse mittels Bestandserhebung und Analyse erarbeitet. Daraus abgeleitete Missstände und Mängel werden im Rahmen der Untersuchung aufgezeigt und begründen letztlich die Notwendigkeit einer Sanierungsdurchführung nach Baugesetzbuch (BauGB).

Durch die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs zur Ortsmitte Dettingens in den Jahren 2014 bis 2016 waren Chancen und Möglichkeiten aber auch Missstände und Handlungspunkte bereits definiert.

Diesem Impuls folgend beschloss der Gemeinderat der Stadt Konstanz gemäß § 141 Abs. 3 des BauGB die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Ortsmitte Dettingen“ am 20.07.2017. Am 25.07.2017 wurde dieser Beschluss ortsüblich bekannt gemacht. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde von der Stadt Konstanz beauftragt, die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

Bereits die Zwischenergebnisse im Oktober 2017 zeigten, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche und funktionale Mängel vorliegen, die mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung behoben werden sollen.

Daraufhin stellte die Stadt Konstanz für den Teilort Dettingen einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung. Ziel ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die vitale Stärkung des Zentrums eines wachsenden Ortsteils.

Die Stadt arbeitet fortwährend an einer gesamtörtlichen Entwicklung Dettingens. Angesichts der zunehmenden demographischen und strukturellen Veränderungen und aktuellen Herausforderungen wird Konstanz das Konzept als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept fortschreiben.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Konstanz, dem Gemeinderat, der Verwaltung und den teilhabenden Bürgern sowie den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bedanken. Durch das Engagement der Sanierungsbeteiligten, die Anmerkungen und Hinweise der öffentlichen Aufgabenträger sowie die positive Resonanz der Bürgerschaft, kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Dettingen“ geschlossen werden.

Die Bearbeiter

1 Einführung

1.1 Auftrag

Die Stadt Konstanz beauftragte die STEG Stadtentwicklung GmbH im Jahr 2017 mit der Erarbeitung von vorbereitenden Untersuchungen für die „Ortsmitte Dettingen“ in Konstanz-Dettingen.

Die breit angelegte Untersuchung dient dem Ziel städtebauliche Missstände herauszuarbeiten und zielgenaue Maßnahmen zu benennen. Die Maßnahmen sind nur gesamthaft mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung umzusetzen.

Aufbauend auf die vorangegangene Bürgerbeteiligung während des städtebaulichen Wettbewerbs in den Jahren 2014-2016, konnte diese durch die öffentliche Vorstellung des Beginns der VU im Juli und der Beteiligtenbefragung im September 2017 fortgeführt werden.

1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude augenscheinlich nach ihrer baulichen Substanz untersucht und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Auftaktveranstaltung (Bürgerdialog) am 25.07.2017 über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Mit einer schriftlichen Umfrage wurden unter den Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden und darüber hinaus die Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.3 Das Untersuchungsgebiet

Der Stadtteil Konstanz Dettingen befindet sich nordwestlich der Konstanzer Stadtgrenze, auf einem Höhenrücken des Bodanrucks zwischen Unter- und Obersee.

Das Untersuchungsgebiet „Dettingen Ortsmitte“ wird im Süden durch die südliche Bebauung an der Allensbacher Straße, im Osten durch die Kapitän-Romer-Straße mit westlichen Kreuzungsbereich, im Norden entlang der Bebauung am Schulweg, mit Einbindung der Kapitän-Romer Straße 13, Südlich der Stellplatzfläche am Dorfplatz und im Westen durch die angrenzende Bebauung der Straße Im Butzen begrenzt.

Es dient überwiegend Wohnzwecken, durch Einzelhandel ergänzt, der die Grundversorgung der Einwohner sichert. Neben der Grundschule sind weitere öffentliche Nutzungen, wie eine Mehrzweckhalle und einen Kindergarten vorhanden.

Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt etwa 3,74 ha. Die genaue Abgrenzung kann

den Plänen im Anschluss an den Textteil entnommen werden.

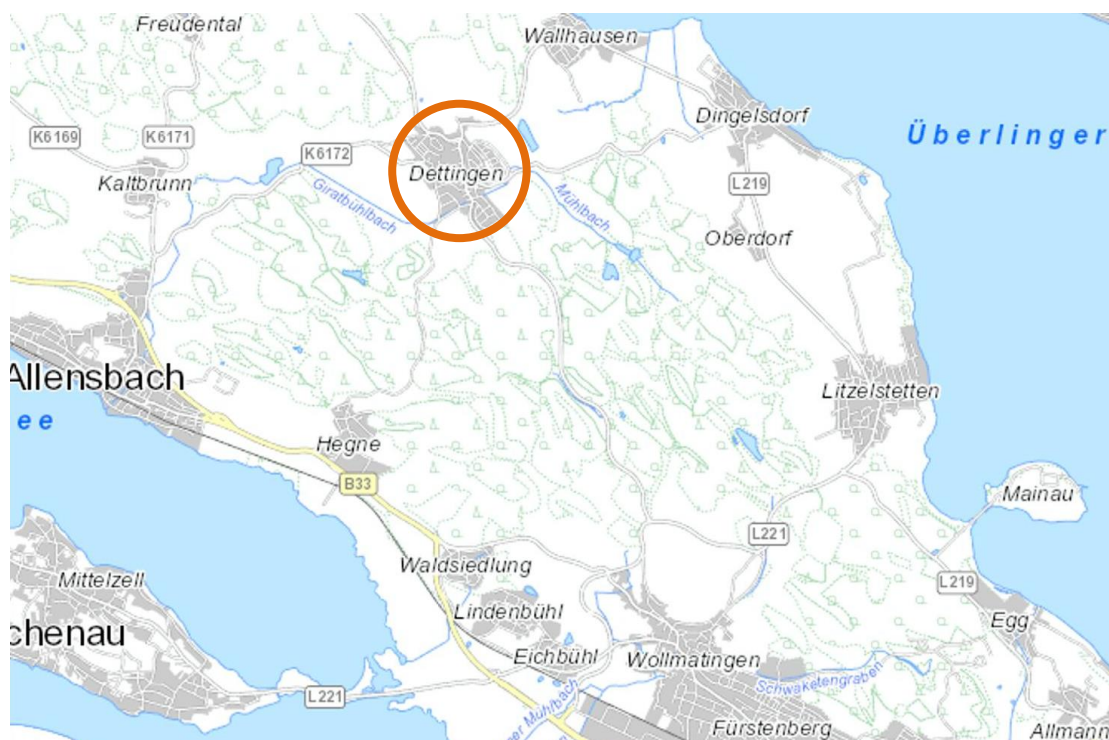
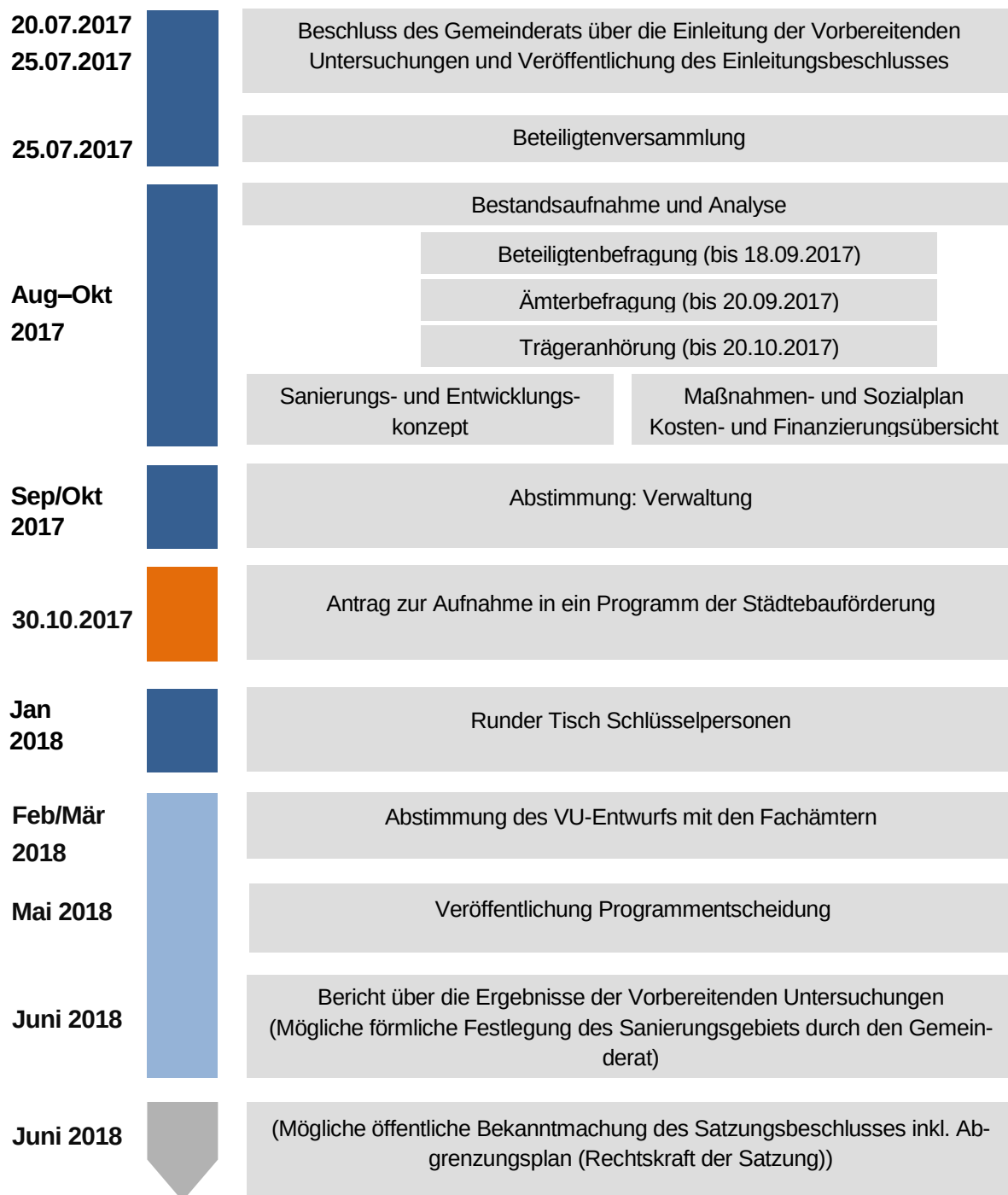


Abb. 2: Lage im Raum
Quelle: LUBW

2 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs

2.1 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortsmitte Dettingen“



3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

3.1 Stadtgeschichte und Gliederung

Am 22. April 1975 wurde die ehemalige Gemeinde Dettingen-Wallhausen aufgrund des Baden-Württembergischen Gemeindereformgesetzes als Stadtteil nach Konstanz eingemeindet. Die damalige Lebensgrundlage bestand bis zu dieser Zeit aus Fischerei, Land- und Forstwirtschaft.

3.2 Landes- und Regionalplanung und Lage im Raum

Die Stadt Konstanz ist die größte Stadt am Bodensee und ist Kreisstadt des Landkreises Konstanz. Sie liegt am Ausfluss des Rheins in den Bodensee und grenzt direkt an die Schweiz. Konstanz und das schweizerische Kreuzlingen sind im Laufe der Jahre immer dichter zusammen gewachsen, sodass die Staatsgrenze kaum mehr wahrnehmbar ist. Konstanz weist eine Gemarkungsfläche von 5.411 ha auf. Die Einwohnerzahl liegt bei ca. 85.892 Bürgern (Stand Frühjahr 2018). Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Konstanz-Dettingen. Der Stadtteil liegt etwa 12 km von der Konstanzer Kernstadt entfernt und hat heute ca. 3.350 Einwohner. Dettingen ist umgeben von Landschaftsschutz, Naturschutz und FFH-Gebieten und liegt auf dem Bodanrück in landschaftlich reizvoller Lage inmitten mehrerer, durch die Eiszeit entstandenen Drumline, von denen sich einer im nördlichen Bereich am Rande des Sanierungsgebietes befindet. Die Erschließung ist durch die L220 gesichert.

Der Bodenseeraum verfolgt mit dem Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Europäischer Verflechtungsraum Bodensee“ das Ziel die grenzüberschreitende Abstimmung und eine enge Kooperation mit der Metropolregion Zürich zu fördern. Konstanz als größte Stadt am Bodensee unterstützt dies maßgeblich. Aufbauend auf dem Bodenseeleitbild mit dem Ziel, die Region als Lebensraum in Europa dauerhaft umweltgerecht zu sichern, Gren-

zen zu überwinden und das Wirtschafts-, Sozial- und Bildungsgefüge abzustimmen, wurde ein Zukunftsbild für die Raumstruktur des Verflechtungsraums entwickelt.

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) ist ein übergeordneter Gesamtplan, der rechtsverbindliche Ziele für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgibt. Die darin enthaltenen Grundsätze, stellen allgemeine Aussagen dar, die bei raumbedeutsamen Vorhaben zu berücksichtigen sind (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abteilung 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, 2002).

Die Stadt Konstanz ist Oberzentrum der Region Hochrhein-Bodensee und als Verdichtungsraum ausgewiesen. Verdichtungsräume stellen bedeutende Wohnschwerpunkte und herausragende Wirtschaftsstandorte mit hoher Standortqualität, dar. Die Flächenentwicklung basiert auf dem Leitbild der dezentralen Konzentration.

Neue Flächenausweisungen und -entwicklungen sind kleinräumig abzustimmen in Bezug auf die Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs-, Versorgungs- und Grüninfrastrukturen. Neues Bauland ist vorzugsweise entlang der Entwicklungsachsen und in zentralen Orten auszuweisen sowie in Bereichen mit einer guten ÖPNV Anbindung. Als Oberzentrum kommt der Stadt Konstanz die Versorgungsfunktion, mit hochqualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen für die Region, zu. Konstanz liegt an den Landesentwicklungsachsen Konstanz–Radolfzell am Bodensee–Singen (Hohentwiel) (–Geisingen/Immendingen), Konstanz(–Friedrichshafen/Ravensburg Weingarten) und Konstanz (–Zürich).

Der Regionalplan ist das zentrale Planungsinstrument zur Abstimmung der Raumentwick-

lung in der Region. Konstanz zählt zu dem Regionalverband Bodensee-Hochrhein. Es gilt der rechtsgültige Regionalplan 2000, welcher 1996 genehmigt wurde. 2009 wurde die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee eingeleitet.

Konstanz bildet das alleinige Oberzentrum der Region. Daher sind die Sicherung und der Ausbau der zentralörtlichen Funktionen auch in den Ortsteilen von großer Bedeutung. Konstanz ist als kultureller Mittelpunkt und als Stätte des geistigen Austausches auszubauen. Konstanz übernimmt innerhalb der Region, eine oberzentrale Versorgungsfunktion. Außerdem übernehmen zum Teil auch Zürich, Basel und Freiburg diese Funktion für die Region.

Der Stadt Konstanz als Oberzentrum werden gemäß Regionalplan folgende Funktionen zugewiesen: Schwerpunkt für Wohnbauentwicklung, Sicherung des gewerblichen/ industriellen Bestandes, Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung, Schwerpunkt für Dienstleis-

tungen, Rehabilitationsklinik und Fachklinik.

Die Siedlungstätigkeit soll sich entsprechend dem LEP entlang der Entwicklungsachsen konzentrieren. In diesen Gebieten ist die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf den ausgewiesenen Wohnsiedlungsbereichen und die Schwerpunkte für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. In erster Linie sind die Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen, die sich aber in den vergangenen Jahren erschöpft haben. Um dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem steigenden Siedlungsdruck gerecht zu werden, gibt der Regionalplan bezüglich der Realisierung von Baugebieten eine Mindestgeschossfläche von 0,4 vor.

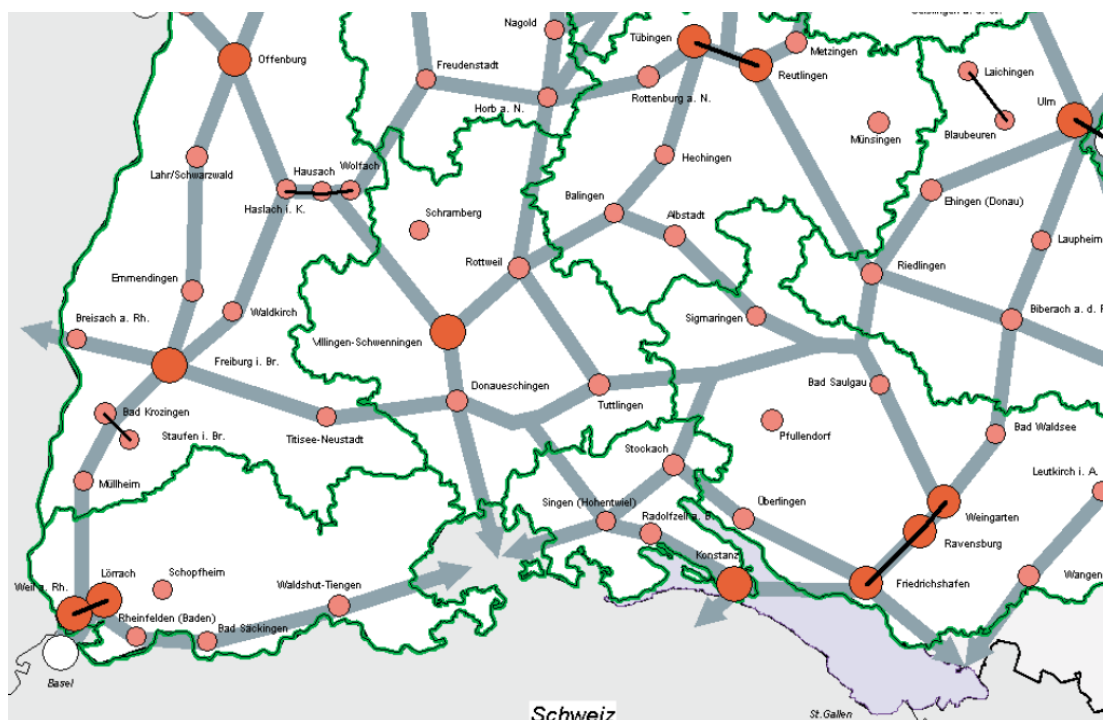


Abb. 3: Landesentwicklungsachse LEP 2002 (Ausschnitt)

Quelle: Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg Abt.5 Strukturpolitik und Landesentwicklung, 2002

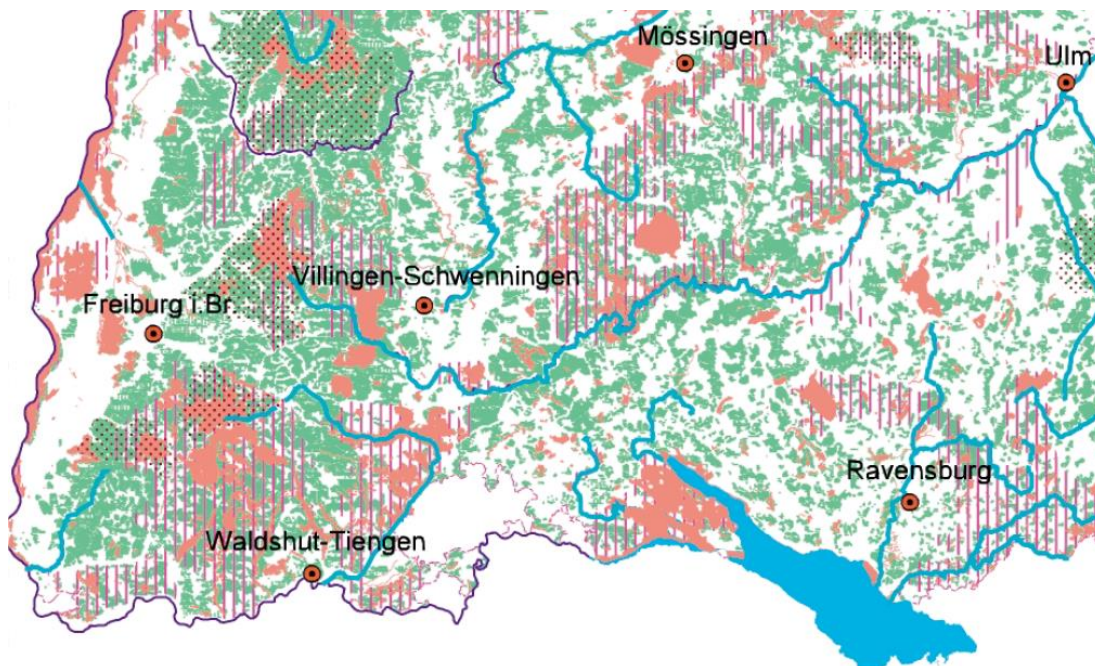


Abb. 4: Landesentwicklungsachse LEP 2002 (Ausschnitt)

Quelle: Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg Abt.5 Strukturpolitik und Landesentwicklung, 2002

3.3 Handlungsprogramm Wohnen

Die Stadt Konstanz hat im Jahr 2014 das „Handlungsprogramm Wohnen,“ beschlossen und im Jahr 2018 fortgeschrieben.

Für den Zeitraum 2016 bis 2035 wird ein Wohnungsbedarf von rund 7.900 Wohnungen prognostiziert – der Bedarf an dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum steigt weiter.

Auf Grund der besonderen geographischen Lage der Stadt, ist die Entwicklung nur eingeschränkt möglich. Dies bedarf an höherer Sorgfalt im Umgang mit der Flächenentwicklung.

Im Ortsteil Dettingen konnte im Jahr 2014 auf östlicher Seite mit der Entwicklung „Schmidtentbühl“ neue Wohnnutzung geschaffen werden. Weitere zeitnahe Planungsgebiete sind „Brühlacker“ als Wohnbauentwicklung, sowie „Brunnenhalde“ und „Hofacker“ im südlichen Teil Dettingens, als Mischgebietsentwicklung.

3.4 Historisches

Dettingen wird 730 n.Chr. unter dem damaligen Dorfnamen Tettingen in einer Urkunde erwähnt. Es besteht ein Zusammenhang mit der Christianisierung des Dorfes im alemannischen Raum. Im Laufe der Zeit gelangte Dettingen von dem Besitzanspruch der Königspfalz Bodman über das fränkische Kloster Reichenau hin zu der Kommende Mainau des Deutschen Ordens. Letztere hat die mittelalterlich belegte Dorfkirche zuletzt in spätbarock verändert, bevor sie 1928 im Wesentlichen ihre heutige Gestalt erhielt.

Im Jahr 1587 wird Dettingen erstmals urkundlich als eigenständige Gemeinde erwähnt.

Einen Tiefpunkt erlitt die Entwicklung des Ortes um das Jahr 1632 herum, als während des 30-jährigen Krieges ein Großteil der Bevölkerung vertrieben oder auch getötet wurde.

Auf ein beachtliches Bestehen können die Gasthäuser Kreuz und Traube zurückblicken. Seit fast 200 Jahren befindet sich das Gasthaus Kreuz im Besitz der Familie Rommel. Im Jahr 1831 erhielt Michael Waldruff (1775-1834) die erste Konzession zum Ausschank von Getränken, sowie Ausgabe von heißen und kalten Speisen. Ab 1891 führte Maria Hamm, nach dem Tod ihres Mannes, das Gasthaus ganze 50 Jahre alleine. Eine solche Führung, durch eine Frau, für die damaligen Zeiten völlig unverständlich. Durch bewegende Zeiten, durch verschiedene Kriege, konnte sich die Familiengeschichte bewähren.



Abb. 5: Postkarte aus dem Jahr 1934

Quelle: Stadtverwaltung Konstanz

Das Alte Schulhaus von 1912 liegt dem sogenannten „Kaufhaus Okle“ in der Ortsmitte in städtebaulich prägnanter Lage gegenüber. Das Gebäude wurde im Norden durch zusätzliche Schulräume, die heute von Vereinen genutzt werden und einen Schlauchtrockenturm der Feuerwehr, der heute nicht mehr als solcher genutzt wird, erweitert. Seit die Dettlinger Hauptschule 2012 mangels Schülern aufgegeben wurde, ist die Grundschule in das Gebäude der ehemaligen Hauptschule umgezogen und das Alte Schulhaus soll nun zum Bürgerhaus umgebaut und neu genutzt werden.

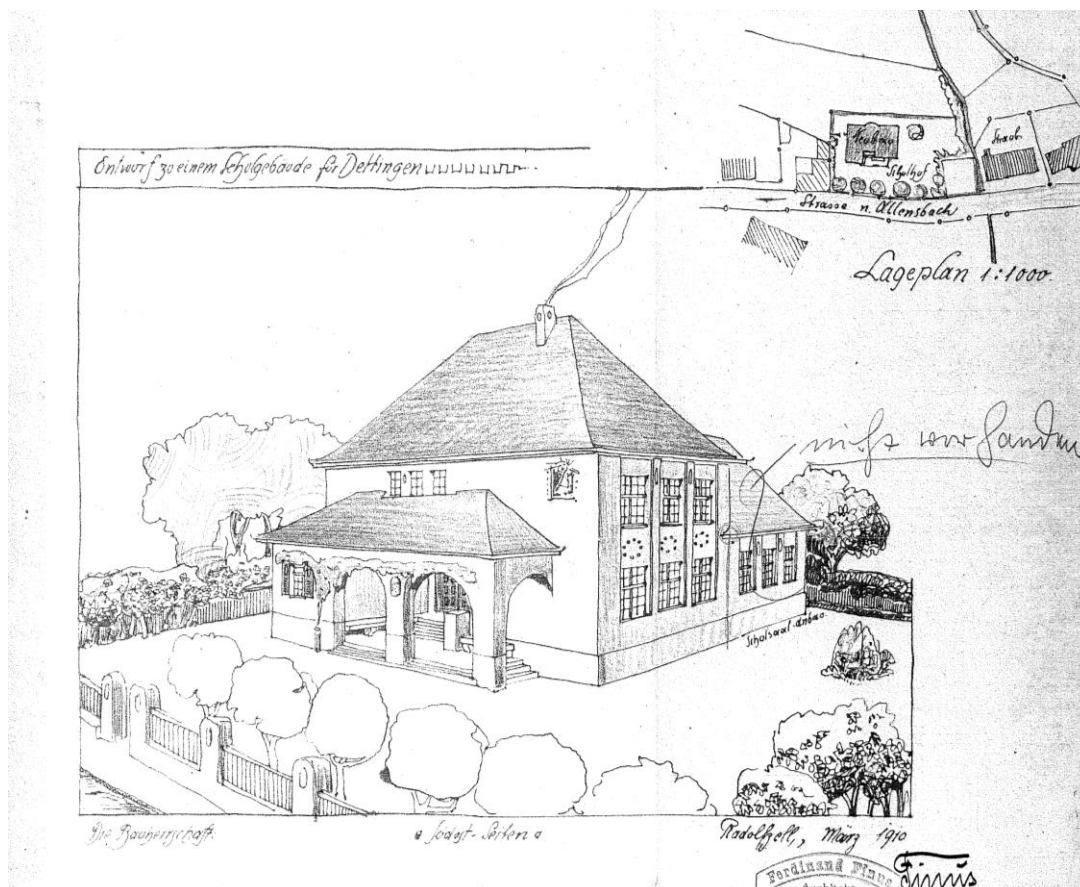


Abb. 6: Zeichnung aus Baugenehmigung 1910

Quelle: Stadtverwaltung Konstanz

3.5 Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung bildet der Flächennutzungsplan (FNP). Für eine nachhaltige und abgestimmte Flächennutzungsplanung haben sich die Gemeinden Konstanz, Allensbach und Reichenau zu der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ zusammengeschlossen und einen gemeinsamen Flächennutzungsplan erstellt.

Dieser ist seit dem 18.01.2000 rechtskräftig. Die neusten rechtswirksamen Änderungen sind von dem 20.06.2013.

Innerhalb von Dettingen sind mehrere Bebauungspläne gültig, wie man den folgenden Ausschnitten entnehmen kann. Der Bereich des Untersuchungsgebiets wird von drei Bebauungsplänen umgrenzt: „Grasweiher“, „Wintersberg“ und „Auf der Halde“.

Aktuelle und geplante Baugebiete

- Dettingen besitzt noch Potenzialflächen für Wohnen am nördlichen und östlichen

Ortsrand, so wie für eine Mischnutzungsfläche am westlichen Ortsrand.

- Rechtskräftige/r Bebauungsplan und/oder nach § 34 BauGB im Untersuchungsgebiet:
 - „Grasweiher“, rechtskräftig seit 15.11.1990; 30.06.1980
 - „Wintersberg“, rechtskräftig seit 05.11.1970
 - „Auf der Halde“, rechtskräftig seit 20.07.1972
- Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet: Mischgebiet
- Die Entwicklung neuer Wohngebiete ergibt in Summe rund 390 neue WE für den Ortsteil Dettingen:
 - „Schmidtenbühl-Nord“, ca. 200 WE
 - „Brühlacker“, ca. 60 WE
 - „Ortsmitte Dettingen“, ca. 30 WE und Seniorenwohnanlage
 - „Hofäcker“, ca. 100 WE

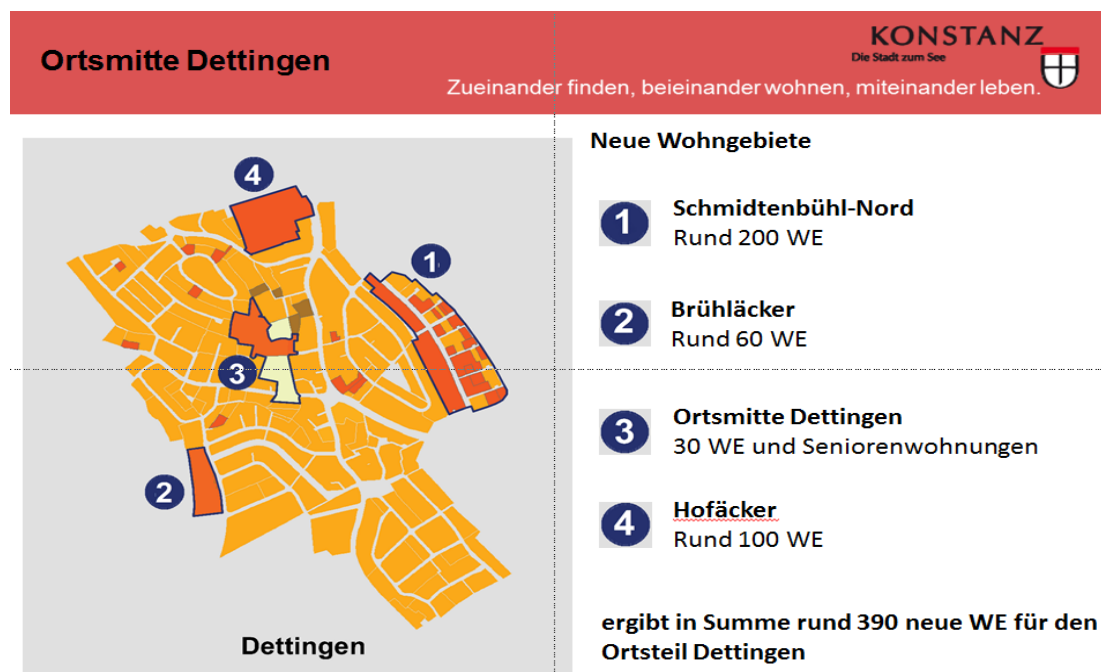


Abb. 7: Übersicht der neuen Wohngebiete in Dettingen
Quelle: Stadt Konstanz

3.6 Bevölkerungsentwicklung

	Stadtteil Dettingen		Konstanz	
Einwohnerzahl Stichtag 31.12.2017	3.334 EW		85.892 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2017	+273 Pers.	+8,9%	+12.088 Pers.	+16,4 %
Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Konstanz 2016 bis 2035	+ 457 Pers.	+ 13,6 %	+10.450 Pers.	+12,2 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2017	43,6 Jahre		41,1 Jahre (43,2 Jahre BW)	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2017	590 Pers.	17,7%	12.111 Pers.	14,1 % (16,8 % BW)
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2017	777 Pers.	23,3 %	16.148 Pers.	18,8 % (19,6 % BW)
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag 31.12.2016*	2,1 Pers		1,8 Pers. (2,2 Pers. BW)	
Ausländeranteil Stichtag 31.12.2017	230 Pers.	10,0 %	13.555 Pers.	15,2 % (13,9 % BW)

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Dettingen und der Gesamtstadt Konstanz

Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung
(Eigene Einwohnerfortschreibung) StaLA 2017

* Haushaltegenerierung zurzeit nur für das Jahr 2016 abgeleitet.



+5,3 %
2035

Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung



Ø 41,1 Jahre
2017

Durchschnittsalter



Ø 1,8 Pers.
2016

Durchschnittliche Haushaltsgröße



15,2 %
2017

Ausländeranteil



18,8 %
2017

Über 65-Jährige



14,1 %
2017

Unter 18-Jährige

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Dettingen

Anmerkung: Daten aus der Grafik bezogen auf Konstanz

3.7 Stadtentwicklungsplanung

Entwicklungskonzept

Das 2008 veröffentlichte Stadtentwicklungskonzept – STEP 2020, definiert die stadtentwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt den Grundstein für die weitere Entwicklung.

Damit passt sich die Stadt im Hinblick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Stadtentwicklung zukunftsfähig aus.

Das Konzept wurde unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft entwickelt. Im Austausch konnten Anregungen und Ideen zur Entwicklung von räumlichen Zielsetzungen und konkreter Maßnahmen eingebracht werden.

Das Entwicklungskonzept bietet die ideale Grundlage zur Entwicklung von Gebieten mit Erneuerungsbedarf im Kontext des ‚Gesamtgefüges der Stadt‘.

Handlungsfelder mit Leitlinien

Die Stadt Konstanz hat in den vergangenen Jahren wegweisende Marken in Richtung Stadtentwicklung gesetzt.

- Einzelhandelskonzept – Büro Dr. Acocella, 2015
- Energie – Integriertes Klimaschutzkonzept, Pöry Deutschland GmbH, 2016
- FNP – 2000 genehmigt, 2013 fortgeschrieben
- Masterplan Mobilität Konstanz 2020+
- HAPROWO – Handlungsprogram Wohnen, Stadt Konstanz, 2014
- Klima – Klimaschutzkarte, INKEK Institut für Klimaschutz und Energiekonzepte 2015
- STEP 2020

- Im Jahr 2008 hat die Stadt Konstanz ein Stadtentwicklungsprogramm – STEP 2020 aufgestellt.

- Zukunftsstadt – Stadt Konstanz, 2015

Dettingen:

- Wettbewerb im Bereich Ortsmitte Dettingen, 2014-2016
 - Anerkennung Ideenteil des Wettbewerbs: Rogg Architekten, Konstanz, mit Thomas Gnädinger Landschaftsarchitekten, Singen
 - 1. Preis Realisierungsbereich des Wettbewerbs: Prof. Bäuerle/Frohwin Lüttin, Konstanz, mit Planstatt Senner, Überlingen
- Dettingen: Integration des hohen Anteils an neuen Einwohnern.

4 Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse



Abb. 9: Wappen von Konstanz

Quelle: Stadt Konstanz

4.1 Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet befindet sich unmittelbar in der Ortsmitte. An dieser Stelle treffen die Allensbacher mit der Kapitän-Romer-Straße aufeinander.

Das Untersuchungsgebiet „Dettingen Ortsmitte“ wird im Süden durch die südliche Bebauung an der Allensbacher Straße, im Osten durch die Kapitän-Romer-Straße, im Norden entlang der Bebauung am Schulweg einschließlich des Gebäudes Kapitän-Romer-Str 13 und im Westen durch die angrenzende Bebauung der Straße Im Butzen begrenzt. Die Allensbacher-, sowie die Kapitän-Romer-Straße sind von einem dementsprechend hohen Verkehrsaufkommen geprägt.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Alte Schulhaus. Dieses ist in neubarocker Form mit Einflüssen aus dem Jugendstil gestaltet und stellt ein Stadtbild prägendes Gebäude der historisierenden Epoche im Ort dar. Eine weitere öffentliche Einrichtung ist die Mehrzweckhalle und die Grundschule.

Privatwirtschaftliches Gewerbe wie z.B. ein Einzelhandelsgeschäft, eine Apotheke sowie eine Metzgerei verteilen sich im Untersuchungsgebiet. Darüber hinaus befinden sich in

der Kapitän-Romer-Straße gastronomische Einrichtungen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild im Untersuchungsgebiet ist geprägt von ehemals landwirtschaftlichen Strukturen, die anhand großzügig errichteter Nebengebäude/ Scheunen zum Ausdruck kommen. Die Bauweise ist in einigen Teilen sehr kleinteilig und dicht. Die Innenbereiche der blockartigen Strukturen werden überwiegend als Gartenfläche genutzt.

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch folgende Straßen- bzw. Platzräume:

- Schulweg
- Vorbereich des „Kaufhauses Okle“, im Bereich der Allensbacher Straße
- Dorfplatz, östlich des Parkplatzes
- Schulhof
- An der Kapitän-Romer-Straße - Narrenbrunnen (Flst 105/4)

4.2 Denkmalschutz

Erhaltenswerte Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaften

Vereinzelt haben sich entlang der Ausfallstraßen nach Langenrain/Wallhausen und Allensbach lokaltypische Quereinhäuser erhalten. Das alte Schulhaus im Kern von ca. 1910 ist Teil der dörflichen Infrastruktur. Insgesamt zeigt sich der Bereich aber – wie das Altdorf generell – heterogen und von neueren Bauten durchsetzt.

Im Untersuchungsgebiet gibt es verschiedene unter Denkmalschutz stehende oder erhaltenswerte bauliche Anlagen.

In der Kapitän-Romer-Straße 11 befindet sich ein ehem. landwirtschaftliches Anwesen; ein quergeteiltes Einfamilienhaus mit Satteldach, bestehend aus zweigeschossigem Wohnteil, Stall- sowie Scheunenteil mit großer Toreinfahrt. Erbaut wurde dieses Gebäude wohl im 18. Jahrhundert. Der Bau zeichnet sich aus durch weitgehend vollständige Erhaltung im historischen Bestand und Erscheinungsbild. Mit seiner charakteristischen Funktionsaufteilung, die auch das Äußere prägt, ist der Bau ein aussagefähiger Bestandteil einer Bautradition, die bis ins 20. Jahrhundert hinein für das Bild der Dörfer auf dem Bodanrück bestimmend war.

Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude befindet sich in der Kapitän-Romer-Straße 6. Bei diesem wohl ebenso in das 18. Jahrhundert zurückreichenden bäuerlichen Anwesen

reihen sich Wohn- und Wirtschaftsteil quer zur Straße entlang des Hanganstiegs auf.

Wegen ihrer Aussagekraft für die Ortsgeschichte sowie Wirtschafts- und Sozialgeschichte von Dettingen besteht an der Erhaltung der Bauten aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.



Abb. 10: Wohnhaus – Kapitän-Romer-Str

Erhaltenswerte Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaften

Das alte Schulhaus, aus dem Jahr 1910 - gilt trotz der verunklarenden Aufstockung um 1959 wegen seiner ortsbildprägenden und städtebaulichen Bedeutung als erhaltenswert.



Abb. 11: Altes Schulhaus – Schulweg

Des Weiteren befinden sich im Untersuchungsgebiet, neben dem alten Schulhaus, mehrere erhaltenswerte bauliche Anlagen wie unter anderem das Wohnhaus in der Allensbacher Straße 17, sowie das Wohn- und Wirtschaftsgebäude in der Straße Zum Butzen 2.



Abb. 12: Wohnhaus – Allensbacher Straße

4.3 Nutzungsstruktur

Die Bebauung im Untersuchungsgebiet kann zum größten Teil dem Sektor Wohnen zugeordnet werden. Die blockartige Bebauungsstruktur führt zu großzügigen Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude, die überwiegend als private Gartenflächen genutzt werden. Diese Grünstrukturen stellen eine große Freiraumqualität dar, sind jedoch nur den unmittelbaren Grundstückseigentümern zugänglich. In einigen Bereichen befinden sich großmaßstäbliche landwirtschaftliche Gebäude, die zu einer sehr dichten Bebauung führen.

Das in Dettingen zentral gelegene „Kaufhaus Okle“ an der Allensbacher Straße, ist mit seinem Warenangebot für die Grundversorgung der Allgemeinheit von großer Bedeutung. Mit seinen Angeboten versorgt es neben den beiden Ortsteilen Dettingen und Wallhausen auch weitere Gemeinden des Bodanrücks. Zusätzliche Einzelhandelsgeschäfte, sowie gastronomische Einrichtungen befinden sich in der Kapitän-Romer-Straße und einige wenige Gewerbetreibende in der Allensbacher Straße.

Der Ortsteil verfügt über eine Grundschule im Ort. In unmittelbarer Nähe des Schulgebäudes befindet sich darüber hinaus die Mehrzweckhalle. Im Schulweg im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich historische ortsbildprägende Wohngebäude, die sich jedoch in einem schlechten baulichen Zustand

befinden. Ebenfalls in einem schlechten Zustand und untergenutzt sind die Wohngebäude in der Allensbacher Straße, sowie in der Straße Zum Butzen. In beiden Fällen ist über einen Abbruch nachzudenken.



Abb. 13: Wohnhaus – Allensbacher Str

4.4 Erschließung und Straßenraum

Der Teilort Dettingen ist über die Kreisstraße (K6172) Allensbacher Straße an die Bundesstraße B33 und über diese an die Autobahnen A 81 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Allensbacher Straße und die Dingelsdorfer Straße (K6172) durchqueren den Ortsteil von West nach Ost und stellen eine direkte Verbindung mit Allensbach und Dingelsdorf her. Über die Landesstraße L 220 erreicht man in südlicher Richtung den Ortsteil Konstanz-Wollmatingen und nördlich Langenrain L219 und Wallhausen.

Die Allensbacher Straße (K 6172), die durch das Untersuchungsgebiet führt, hat eine hauptschließende Funktion für den Ortsteil und ist dementsprechend stark befahren. Die dortigen Anwohner sind in besonderem Maße von einwirkendem Lärm und Luftschadstoffen betroffen. Die Wohnstraße Schulweg, befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der einseitig angelegte Gehweg ist sehr schmal, bietet somit keine Begegnungsmöglichkeit. Der ohnehin enge Straßenraum wird zusätzlich durch einen hohen Parkdruck, der im gesamten Untersuchungsgebiet herrscht,

stark in seiner Funktion beeinträchtigt. Das gefahrlose Queren der Straße ist insbesondere für die Schul- und Kitabesuchenden Kinder nur bedingt möglich und stellt ein Gefahrenpotential dar.

Die Wohnstraße Zum Butzen befindet sich teilweise in einem sehr guten Zustand. Lediglich der nördliche Abschnitt bis zur Fußwegeverbindung zum Parkplatz nördlich der Schule, bedarf einer baulichen und funktionalen Aufwertung.

Weitere bauliche Mängel sind in der Allensbacher Straße, in Teilen in der Kapitän-Romer-Straße sowie im Schulweg festzustellen. Der Straßenraum in der Allensbacher Straße ist, wie auch in der Kapitän-Romer-Straße, sehr eng.

Angebot öffentlicher Stellplätze

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Gewerbebetriebe, wie das Gasthaus Traube und das Kaufhaus Okle, die ihren Kunden auf Grund des begrenzten Platzangebotes nur bedingt ausreichend Stellplätze bieten können. Am Dorfplatz, nördlich der Schule befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage, die aber in Ergänzung mit den an der Allensbacher Straße befindlichen Seitenparkstreifen mit Längsaufstellmöglichkeit nicht den benötigten Bedarf, gerade an Stoßzeiten, decken können.

4.5 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Strukturelle Missstände

- Fehlende, identitätsstiftende Einrichtung, die den sozialen Zusammenhalt fördert.
- Fehlende generationsübergreifende Angebote im Innen- wie Außenbereich
- Anzahl der öffentlichen Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl vorhanden
- unübersichtliche Parkierungsfläche im Bereich „Okle“
- Öffentliche Flächen häufig nicht barrierefrei
- Bauliche Beschaffenheit der Mehrzweckhalle, insbesondere fehlende Kompo-

nenten der Energieeffizienz und des Klimaschutzes.

Im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Dettingen“ wurden Leerstände bzw. Mindernutzungen festgestellt (insbesondere in der Allensbacher Straße und der Kapitän-Romer-Straße).



Abb. 14: Leerstand – Allensbacher Straße

Funktionale Missstände

- Dettingens Ortsmitte kann nur noch für einen begrenzten Zeitraum das erweiterte Anspruchsverhalten seiner wachsenden Bevölkerung decken.
- Der Platz um das Kaufhaus Okle ist durch seine derzeitige unregelmäßige Parkierungssituation in seiner Funktion beschränkt. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Lieferverkehr werden durch parkende Autos stark eingeengt.
- Engstelle im Gehwegbereich an der Brühlstraße und der Allensbacher Straße



Abb. 15: Unübersichtlicher Kreuzungsbereich – Allensbacher Straße/Schulweg

Räumliche Missstände und Ortsbild

- Fehlende Gestaltung wie auch räumliche Definierung einer Ortsmitte
- Gestaltungsdefizite in privaten Bereichen im gesamten Gebiet, sowie ein hoher Versiegelungsgrad und dominierende Parkierungsflächen
- Ortsbildstörende Fassadenmängel an vereinzelt Gebäuden, verstärkt entlang der Allensbacher Straße und an dem „Kaufhaus Okle“
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich an dem alten Schulhaus, Abtrennung zu der Allensbacher Straße durch eine Mauer.
- Aufenthalts- und Spielbereich nördlich des Schulweges weist ortsbildstörende Gestaltungsmängel auf
- Die Hofsituation in der Straße „Am Brunnenplatz“ ist unübersichtlich und weist Mängel im Bodenbelag auf
- Der Durchgang vom Brunnenplatz zur Kapitän-Romer-Straße ist ein privater Fußweg mit erheblichen Mängeln



Abb. 16: Tiefgaragenzufahrt, Allensbacher Straße



Abb. 17: Dorfplatz – nördlich Schulweg



Abb. 18: Altes Schulhaus – Allensbacher Straße



Abb. 19: Mehrzweckhalle, Schulweg

Bauliche Missstände

Zustand	Anzahl der Gebäude		Anteil an der Gesamtzahl	
	HG	NG	HG	NG
Neuwertig	9	7	20 %	15 %
Geringe Mängel	15	14	33 %	30 %
Erhebliche Mängel	16	14	36 %	30 %
Substanzielle Mängel	5	12	11 %	25 %
Σ	45	47	100 %	100 %

Tab. 2: Anzahl der baulichen Missstände
(HG = Hauptgebäude, NG= Nebengebäude)

Im Untersuchungsgebiet weisen knapp 47% der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Bei den Nebengebäuden liegt dieser Wert bei 55%.

In die Bewertung wurde neben dem baulichen Zustand auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen.

Zwei Gebäude sind leerstehend oder minder-genutzt.

Im Zuge der Beurteilung der Bausubstanz wurden die einzelnen Gebäude den folgenden Bewertungsstufen zugeordnet:

Stufe 1: neu bzw. neuwertig

Hierbei handelt es sich meist um Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln. Eine Erneuerung der Gebäude in dieser Kategorie ist nicht erforderlich.

Stufe 2: geringe Mängel in der Bausubstanz
Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist nur in einem geringen Umfang mit geringer Intensität erforderlich.

Stufe 3: erhebliche Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in umfangreichem und durchgrei-

fendem Maße zwingend erforderlich.

*Stufe 4: substantielle Mängel in der Bau-
substanz*

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in einem erheblichen Umfang notwendig und befindet sich häufig an der Grenze der Wirtschaftlichkeit. In diesen Fällen sind eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

In der Städtebaulichen Analyse wurde zudem unterschieden in bauliche Mängel, sowie energetischem Verbesserungspotenzial.

Die Einschätzung über ein energetisches Verbesserungspotenzial wurde ebenfalls nur augenscheinlich von außen vorgenommen. Es fanden keine Prüfungen zur Wärmedämmung oder ähnlichem statt.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick welche Kriterien bei der Einstufung eines Gebäudes in die jeweilige Stufe ganz oder teilweise erfüllt sein müssen:

	Stufe 1 Neu bzw. Neuwertig	Stufe 2 Geringe Mängel	Stufe 3 Erhebliche Mängel	Stufe 4 Substantielle Mängel
Dach und Dachstuhl	- Optische Unversehrtheit - Dacheindeckung weist keine Schäden oder Mängel auf - Dach ist dicht	- Dach ist dicht - Farbliche Veränderung der Dacheindeckung - Ungleiches Verlegemuster	- Dachdichtigkeit ist gefährdet - Verschobene Dachziegel - Rostbefall der Dach- und Regenrinnen - Durchhängende Balken	- Dach ist undicht - Dachziegel sind beschädigt oder fehlen - Balken sind gebrochen - Dach- bzw. Regenrinnen lecken
Fassade und Mauerwerk	- Optische Unversehrtheit - Ansprechende Gestaltung	- Farbveränderungen - Erneuerungswürdiger Anstrich - Gestalterische Mängel	- Deutliche Farbveränderungen (z. B. durch Witterungseinflüsse) - Feuchte Stellen - abgeplatzter Putz - Rissbildungen (beispielsweise im Putz) - Ortsuntypische Verkleidungen	- Putz ist großflächig abgeplatzt - Feuchtigkeitsschäden - Gefährdete Standsicherheit
Zugangs- und Außenbereich	- Optische Unversehrtheit - Gestaltete Flächen	- Geringe optische Mängel - Kleine Ausbesserungen notwendig - Zugänglichkeit des Gebäudes erschwert (z.B. steile Treppen)	- Beläge beschädigt oder ungleich - Geländer fehlend oder beschädigt - Unebenheiten - Pfützenbildung	- Beschädigte Stützmauern - Gefährdete Standsicherheit - Schlaglöcher - Unbefestigter Boden
Wärmedämmung	- Ausreichende Wärmedämmung - Umfassend ausgeführt ohne sichtbare Wärmebrücken - Heutiger Standard (EnEV etc.)	- Vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken - Geringer Anteil von Wärmebrücken	- Wärmedämmung mit sehr geringen Stärken - Lückenhafte Ausführung - Wesentliche Teile sind ungedämmt	- Es ist keine Wärmedämmung vorhanden - Mehrere Wohnräume sind ohne Dämmung

Tab. 3: Definition baulicher Zustand nach Stufen



Abb. 20: Schuppen – Allensbacher Straße



Abb. 21: Wohnhaus – Zum Butzen



Abb. 22: Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet

5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

5.1 Vorbemerkung

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung des Ortsteils bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger/-innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger/-innen mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nach dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderats alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung in der Ortsteil Dettingen am 25.07.2017 eingeladen, die regen Zuspruch fand und die Vorgehensweise und Auswirkungen der Vorbereitenden Untersuchungen aufzeigte.

Es fand eine schriftliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden statt. Ziel dieser Befragung ist sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die Einholung von Anregungen sowie der persönlichen Einstellungen zur bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

Die Zeiträume der Befragungen liefen:

- Beteiligtenbefragung bis 18.09.2017
- Ämterbefragung bis 20.09.2017
- Trägeranhörung bis 20.10.2017
- Runder Tisch am 15.01.2018

5.2 Befragung der Eigentümer und Bewohner

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Ist bei Vorhandensein von Mängeln zwar in den meisten Fällen auch die Bereitschaft zur Sanierung vorhanden, so muss hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen, in denen zur Beseitigung der Mängel ein geringer bis mittlerer Investitionsaufwand erforderlich ist, mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden kann. Soziale Härten und individuelle Probleme müssen im Rahmen der Sanierung berücksichtigt und konzeptionell eingearbeitet werden. Das Erreichen der Sanierungsziele soll dadurch nicht behindert oder sogar verhindert werden.

Mitwirkungsbereitschaft und Absichten

Die Informationsveranstaltung zum Auftakt der Vorbereitenden Untersuchungen und zur Unterstützung der Befragung der Beteiligten wurde gut angenommen.

Im Zuge der Befragung konnten zu 15 von 42 Wohngebäuden im Gebiet weiterführende Informationen gewonnen werden. Dies entspricht einem Rücklauf von ca. 35 %, wobei einschränkend zu erwähnen ist, dass nicht zu allen abgefragten Punkten Daten abgegeben wurden. Vor diesem Hintergrund sind Rückschlüsse auf allgemein gültige Aussagen kaum möglich.

Sozialstruktur

Die Bewohner, die einer regelmäßigen Arbeit (Arbeitnehmer und Selbstständige) nachgehen, bilden die größte Gruppe mit zusammengekommen 45,5 %, gefolgt von den Personen, die bereits in Rente sind. Rentneranteil ist mit 30,3 % etwas erhöht.

Beschäftigungsstand	Anteil
Arbeitnehmer/in	36,4%
Selbstständige/r	9,1%
Hausfrau/-mann	0,0%
Rentner/in, Pensionär/in	30,3%
arbeitsuchend	3,0%
Ausbildung/ Schule/Studium	12,1%
sonstiges	9,1%

Tab. 4: Beschäftigungsstand der Bewohner
(n=33)

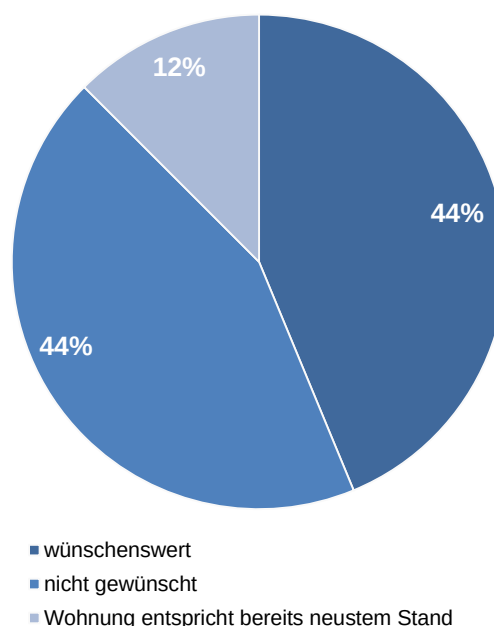


Abb. 23: Aussagen der Bewohner zur Verbesserung der Wohnungen
(n=16)

Altersgerechtes Wohnen

Auch Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedürfnissen sollen sich im Ortskern wiederfinden. Vielen Wohnungen fehlt hier allerdings eine entsprechende Ausstattung, so dass ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen nicht immer möglich ist. Das Untersuchungsgebiet bietet insbesondere der zunehmend älter werdenden Bevölkerung kaum adäquaten Wohnraum. Bei der Umfrage offenbart sich, dass Wohnungen nicht altersgerecht sind. Im Rahmen der Sanierung kann auf die Anpassung der Wohnverhältnisse eingewirkt werden.

Wohnungen und Wohnverhältnisse

Bezüglich der Wohnverhältnisse in den einzelnen Wohneinheiten geben 44 % der antwortenden Bewohner an, dass eine Verbesserung gewünscht wird.

Um Hinweise für eine etwaige Umzugsbereitschaft zu erhalten, die sich beispielsweise aus einer geplanten Eigentumsbildung oder Haushaltsverkleinerung aus Altersgründen ergeben kann, wurden die Bewohner danach gefragt, ob sie eine Veränderung ihrer Wohnverhältnisse anstreben. Drei Viertel der Antwortenden gaben jedoch an, keine diesbezügliche Absicht zu hegen.

Möchten Sie Ihre Wohnverhältnisse ändern?	Anteil
nein	75,0 %
vergrößern	12,5 %
verkleinern	0,0 %
sonstiges	12,5 %

Tab. 5: Bewertung des Wohnumfeldes
(n=16)

Wohnumfeld

Die Bewohner bewerteten ihr Wohnumfeld mit Schulnoten. Dabei hat die Umfrage ergeben, dass die meisten Bewohner sich durchaus zufrieden mit ihrem Wohnumfeld zeigen. Problematisch werden jedoch das Parkraumangebot und die Lärmbelastung gesehen. Ein ähnliches Bild ergab sich aus den nachfolgend beschriebenen Gesprächen. In den weiteren Planungen sollte deshalb die Einschätzung der Bewohner berücksichtigt werden.

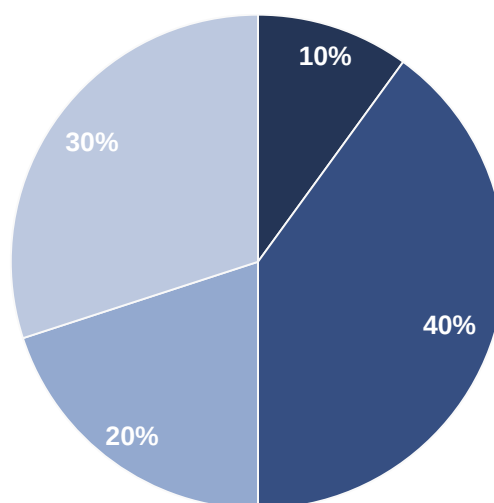
Kriterien	Note
Ortsbild	3,0
Gestaltung von Straßen und Plätzen	3,2
Spiel- und Freiflächenangebot	3,2
Einkaufsmöglichkeiten	1,7
Parkplatzangebot	5,0
Lärmbelastung	4,0

Tab. 6: Bewertung des Wohnumfeldes (n=5)

Mitwirkungsbereitschaft

Jeweils 12 Antwortende halten die Sanierung für dringend bzw. mindestens teilweise notwendig. Keiner lehnte die Sanierung grundsätzlich ab.

Auf die Frage nach der generellen Modernisierungsbereitschaft im Zuge der geplanten Sanierungsdurchführung geben 40 % antwortenden Eigentümer an, in den nächsten Jahren Modernisierungsmaßnahmen umsetzen zu wollen sein. Dieser von den Beteiligten geäußerte Bedarf nach Wohnqualitätssteigerung deckt sich mit den in der städtebaulichen Analyse festgestellten Mängeln.



- Verkauf
- Modernisierung und Umbau
- Abbruch und Neubebauung
- Keine Veränderung
- Sonstiges

Abb. 24: Zukunftsabsichten der Eigentümer (n=10)

5.3 Runder Tisch mit Schlüsselpersonen

Im Januar 2018 fand im Dettinger Rathaus ein Runder Tisch, zum Thema Bedarfe der örtlichen Geschäfte, Gastronomie, Vereine, sowie Bildungseinrichtungen an ein Gestaltungskonzept statt. Eingeladen waren alle Gewerbetreibenden, Ehrenamtliche die sich in den Vorständen der ortsansässigen Vereine engagieren, Vertreter der Schule und KiTa, Inhaber der Gastronomie, sowie die Ortsverwaltung.

In der folgenden Diskussion zeigte sich schnell, dass das ein weiteres Hauptaugenmerk der Anlieger auf der Sicherheit im und mit dem Straßenverkehr liegt, eine große Anzahl an Stellplätzen fehlt, sowie dass die Schulwege besser ausgebaut werden sollten.

Die derzeitige Stellplatzsituation sei bereits schwierig, wenn zukünftig die Stellplatzanlage durch die Bebauung eines Pflegewohnheimes am Dorfplatz wegfielen, müsste sich eine Alternative finden.



Abb. 25: Gesprächsrunde mit Schlüsselpersonen

Das „Kaufhaus Okle“ hat derzeit eine gerade den Bedarf deckende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung. An den Wochenenden werden diese Stellplätze häufig durch Besucher von Sportveranstaltungen oder Gästen der Gastronomie genutzt, unter der Woche ließe sich dies noch gerade händeln. Zudem stellt der Anlieferungsverkehr zu unterschiedlichen Tageszeiten ein Problem in der Nutzung der Stellplätze, sowie eine Gefahrenquelle für Fußgänger dar. Die Teilnehmer waren sich einig, dass es weitere Alternativen im näheren Umkreis geben müsste.

Des Weiteren zeigt sich der Verkehr in der Ortsmitte als Gefahrenquelle für Fußgänger, insbesondere für Schulkinder und Personen mit Gehbehinderungen. Der Schulbus müsse derzeit durch den Schulweg, wenn dieser umgeleitet werden könnte, könnte der Schulweg zu verkehrsfreier Straße umgestaltet werden. Als Alternativroute wurde eine Umleitung über die Kapitän-Romer-Straße vorgeschlagen. Diese müsste dann aber ebenfalls gestalterische Umbaumaßnahmen erhalten um eine sichere Quermöglichkeit für Schulkinder zu gewährleisten.



Abb. 26: Runder Tisch Themensammlung

Das mit Abstand wichtigste Anliegen der Bevölkerung ist die Umnutzung des alten Schulhauses zu einem Bürgerhaus. Es soll mit vielfältigen Angeboten die Bedarfe des wachsenden Ortsteils decken, Begegnungen der unterschiedlichen Generationen ermöglichen und somit eine besondere Qualität des Miteinanders in der umgestalteten Ortsmitte sichern. Das zukünftige Café müsste unabhängig vom Betrieb des Bürgerhauses funktionieren. Mit einem eigenen Konzept wäre die Möglichkeit gegeben das Café durch einen Pächter betreiben zu lassen.

Ein großer Wunsch aller Beteiligten ist, dass sich die neue Ortsmitte mit unter anderem diesem Café bunt, offen und einladend zeigt. Dass die Möglichkeit gegeben werden könnte ab und an Musik spielen zu können, eine Außenbestuhlung anzubieten sowie auch im Sommer in die längeren Abende die Freifläche nutzen zu können. Bei einer Umgestaltung zum Multifunktionsplatz kann in Kombination mit Festen, wie dem Dorffest auf dem Schulhof die nutzbare Fläche der Gemeinschaft erheblich erweitert werden.

5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit einem Schreiben vom 15.08.2017. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 13.10.2017 eingeräumt. Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG Stadtentwicklung GmbH übereinstimmen.

Insgesamt wurden 20 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 11 geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

- terranets bw GmbH
- Netze BW GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Polizeipräsidium Konstanz
- Unitymedia BW GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Baden-Württemberg e.V., Ortsgruppe Konstanz Umweltschutzzentrum
- Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee
- Landesamt Konstanz - Amt für Baurecht und Umwelt
- Handelsverband Südbaden e.V.
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

6 Städtebauliche Ziele und Neuordnungskonzept

Das folgende Sanierungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse den Beteiligungs- und Wettbewerbsergebnissen entwickelt.

Es formuliert die städtebaulichen Zielsetzungen als Schwerpunkte der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Ein weiterer Bestandteil des Sanierungskonzeptes ist das Neuordnungskonzept, welches grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige, maßvolle Innenentwicklung des Untersuchungsgebiets unterbreitet und den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches bildet.

Die hierfür notwendigen Ansätze zeigen das Maßnahmenkonzept auf.

6.1 Entwicklungsschwerpunkt Aktive Ortsmitte

In allen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes „Ortsmitte Dettingen“ sind die Funktionen Wohnen, Nahversorgung, Bildung und Freizeit vorherrschend. Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung ist diese funktionale Durchmischung der Ortsmitte zu erhalten, zu stärken und zu sichern.

Im Untersuchungsgebiet sind mit dem „Kaufhaus Okle“ und einer Apotheke grundlegende Versorgungseinrichtungen und -angebote des täglichen Bedarfs vorhanden. Aufgrund der zentralen Lage an der Allensbacher Straße der geplanten Nachnutzung des Alten Schulhauses als Bürgerhaus, bietet dies die Chance eine besondere Ortsmitte für Dettingen zu gestalten.

Dies sind:

1. Umnutzung des Alten Schulhauses
2. Entwicklung mit der Bürgerschaft und Trägern öffentlicher Belange
3. Nutzung des Flächenpotentials

4. Aktivierung von Leerständen und minder genutzten Gebäuden
5. Schaffung von neuem Wohnraum
6. Aufwertung des Wohnumfeldes
7. Neuordnung der Parkierungssituation, bessere Zugänglichkeit zu weiteren Stellplätzen in einer Tiefgarage
8. Schaffung eines Generationenplatzes/Dorfplatz
9. Aufwertung der Fassade „Kaufhaus Okle“
10. Belebung der Einkaufszone auf der Allensbacher Straße, Sanierung und Umfeldgestaltung
11. Verkehrsberuhigter Bereich Schulweg

6.2 Entwicklungsschwerpunkt Bürgerhaus

Eine besondere Rolle kommt dem Alten Schulhaus zuteil, in der Umnutzung zum Bürgerhaus mit Café, Gemeindetreff, Bürgersaal und Probenräumen, bildet es eine besondere Qualität der neuen Ortsmitte.

1. Umnutzung des alten Schulhauses zu einem Bürgerhaus
2. Schaffung eines neuen Ortstreffpunktes das Vereinsleben fördern, sowie gastronomischem Angebot
3. Aufwertung des Aufenthaltsbereiches um das alte Schulhaus
4. Schaffung von Verbindungen zwischen altem Schulhaus, Außengastronomie und Einkaufszone Allensbacher Straße sowie angrenzenden Festplatz/Schulhof/Multifunktionsplatz

6.3 Entwicklungsschwerpunkt Schulweg / Allensbacher Straße

Das neue Bürgerhaus sowie das „Kaufhaus Okle“ stehen über den Schulweg mit dem geplanten Bau des Seniorenwohnen und der zukünftigen Wohnbebauung Brunnenhalde in engem funktionalem und räumlichem Zusam-

menhang. Die Einbindung in den Ort und die Vernetzung der neuen Nutzungen mit der bestehenden Infrastruktur stellt eine besondere Bedeutung dar.

Im Masterplan Mobilität Konstanz 2020+ wird im integrierten Verkehrskonzept (MIV) unter anderem auf den Rad- und Fußverkehr, ÖPNV sowie mobilisierten Individualverkehr eingegangen. Dieses zeigt dass der Fuß- und Radverkehr an stärkerer Bedeutung gewinnt. Gerade im Bereich der Straße „Schulweg“ besteht erhöhter Bedarf an die Sicherheit. Eine deutlichere Trennung des MIV zum Fußverkehr wäre erstrebenswert. Im Integrierten Verkehrskonzept hat die Stadt Konstanz einen Leitfaden zur Fußverkehrsplanung in den Stadtquartieren und Ortsteilen erstellt. Der Leitfaden enthält eine konkrete Anleitung zum Vorgehen in einzelnen Schritten. Zudem sollten Maßnahmen zu einer verkehrsberuhigenden Umgestaltung der Straßenräume in den Ortsteilen geprüft werden. Derzeit befindet sich ein Verkehrsgutachten in Bearbeitung.

1. Schaffung eines barrierearmen Verbindungsraumes mit Aufenthaltsqualität zwischen dem Generationenplatz, dem neuen Dorfpl./Bürgerhaus und der Einkaufszone
2. Temporeduzierung auf dem Schulweg
3. Verengung der Fahrbahnen & Freihaltung von ruhendem Verkehr
4. Entschleunigung des Straßenverkehrs
5. Schaffung einer sicheren barrierefreien Verbindung im Bereich Schulweg
6. Offenlegung der Verdolung des Baches und freiraumplanerische Gestaltung eines offenen Gerinnes um die Verkehrssicherheit insbesondere für die Fußgänger zu erhöhen
7. Verbesserung der Anbindung für Radfahrer und Fußgänger

6.4 Entwicklungsschwerpunkt Mehrzweckhalle

1. Energetische Sanierung des Gebäudes
2. Gesamtheitliches Konzept mit Dorfplatz/Schulumfeldgestaltung

Außerhalb des Sanierungsgebiets

Die Flächen des Seniorenwohnens sollten aus der Abgrenzung für das spätere Sanierungsgebiets herausgenommen werden: Die bauliche Realisierung dieser Maßnahme ist durch die WOBAK gesichert, ein externer Träger garantiert durch Übernahme des Betriebs das Seniorenwohnen am Standort. Das Projekt kommt daher ohne die Instrumente des besonderen Städtebaurechts aus.

Der Mehrgenerationenplatz wird der Allgemeinheit als öffentliche Fläche tatsächlich zur Verfügung stehen und bleibt integraler Bestandteil für die Funktionalität des Gesamtkonzepts. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBAK und wird somit im Einwirkungsbereich der Stadt verbleiben. Damit entfällt das Erfordernis, diese Fläche in die Abgrenzung eines späteren Sanierungsgebiets aufzunehmen. Die Realisierung und der öffentliche Charakter bleiben dennoch gesichert.

Seniorenzentrum angrenzend an das Sanierungsgebiet

1. Schaffung von Wohnraum in Form einer Pflegeeinrichtung für Senioren, sowie seniorenrechtlichen Wohnungen unter größtmöglichem Erhalt der Selbstständigkeit
2. Schaffung eines sozialen Treffpunktes in Form eines Generationenplatzes

7 Maßnahmenkonzept

7.1 Gebäudebezogene Maßnahmen

- Sanierung privater Gebäude mit baulichen Mängeln
- Energetische Sanierung privater Gebäude
- Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. baufälliger Gebäude
- Umnutzung und Neubau des alten Schulhauses zu einem Bürgerhaus
- Ortsbildgerechte Modernisierung, vorhandener Bausubstanz

7.2 Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Belebung und Aufwertung durch:

- Gestalterische Hervorhebung und Ausbildung von Treffpunkten
- Schaffung eines Generationenplatzes
- Neugestaltung der Straßenräume mit Gebäudevorbereichen im Bereich des Schulweges
- Begrünung der Freiräume zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Berücksichtigung der Maßnahmen zum Klimaschutz
- Neugestaltung des Aufenthaltsbereiches am alten Schulhaus
- Multifunktionalem Dorfplatz/Schulhof

7.3 Grundstücksbezogene Maßnahmen

- Grundstücksneuordnungen
- Neubebauung und Ersatzbauten
- Umnutzung bestehender Gebäude

7.4 Vorbereitende Maßnahmen

- Bürgerbeteiligung
- Eigentümer- und Investorengespräche

7.5 Sozialplan

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt § 180 BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt.

Nach dem Stand der Planungen werden die geplanten Sanierungsmaßnahmen keine gravierenden Auswirkungen auf die Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur nach sich ziehen. Auch aus den in den Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Ergebnissen gehen keine Erkenntnisse hervor, dass bestimmte Personengruppen oder Einzelpersonen nachteilig betroffen sein werden oder könnten. Vor diesem Hintergrund besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Erfordernis zur Entwicklung einer sozialen Handlungs- und Umsetzungsstrategie. Sollte während der Sanierungsdurchführung abzusehen sein, dass wider Erwarten negative Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene auftreten können, wird die Stadt entsprechende Schritte ergreifen, um eventuell entstehende Härten bzw. Nachteile zu vermeiden oder zu mindern.

7.6 Ausblick

Ziel darf und muss es sein eine vitale, identitätsstiftende Ortsmitte zu schaffen, die auch den künftigen Herausforderungen eines wachsenden Ortsteils Stand hält und im gesamtstädtischen Bezug steht.

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht § 149 BauGB

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“.

Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Dettingen“ wurde die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm beantragt. Für das Untersuchungsgebiet wurden für die Umsetzung der Sanierungsziele ca. 5,9 Mio. € Gesamtkosten ermittelt, wovon im Rahmen der Städtebauförderung 1,6 Mio. € zuwendungsfähig wären.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadt Konstanz-Dettingen

Stand: 28.05.2018

Ausgaben	Gesamtkosten		Anteil der zuwendungsfäh. Kosten	Förderung	2018 - 2021	2022 - Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen	12.000 €		12.000 €	7.200 €	7.200 €	0 €
II. Weitere Vorbereitungen	16.000 €			9.600 €	9.600 €	0 €
Bodenordnung	5.000 €		5.000 €	3.000 €	3.000 €	0 €
Fachplanungen, Bürgerbeteiligung	11.000 €		11.000 €	6.600 €	6.600 €	0 €
III. Grunderwerbe	50.000 €		50.000 €	30.000 €	30.000 €	0 €
Grunderwerbe allgemein	50.000 €		50.000 €	30.000 €	30.000 €	0 €
IV. Ordnungsmaßnahmen	2.019.000 €			467.550 €	197.550 €	270.000 €
<u>Abbruchkosten</u>						
Gebäude - kommunal	45.000 €		45.000 €	27.000 €	27.000 €	0 €
<u>Gestaltungsmaßnahmen öffentl. Bereich</u>						
Schulweg	1.119.000 €	3.000 m² x 150 €	450.000 €	270.000 €	0 €	270.000 €
multifunktionaler Dorfplatz/ Schulhof	500.000 €	1.900 m² x 150 €	285.000 €	94.050 €	94.050 €	0 €
Außenanlage Bürgerhaus	290.000 €	850 m² x 150 €	127.500 €	76.500 €	76.500 €	0 €
Herst.oberird. Stellplätze MZH	65.000 €		0 €	0 €	0 €	0 €
V. Baumaßnahmen	3.825.000 €			1.146.300 €	870.400 €	275.900 €
<u>Erneuerung - privat (Realisierungsgrad ca. 30%)</u>						
umfassende Sanierung/Umnutzung	150.000 €	5 St x 30.000 €	150.000 €	90.000 €	54.000 €	36.000 €
Einfache Sanierung	120.000 €	6 St x 20.000 €	120.000 €	72.000 €	48.000 €	24.000 €
<u>kommunale Baumaßnahmen</u>						
Umbau "Altes Schulhaus" (Bürgerhaus)	500.000 €		425.000 €	255.000 €	255.000 €	0 €
Anbau an Bürgerhaus	1.155.000 €		346.500 €	207.900 €	100.000 €	107.900 €
Modernisierung Mehrzweckhalle	300.000 €	60 % 180.000 €	180.000 €	108.000 €	0 €	108.000 €
Quartiersgarage TG	1.600.000 €	40 St x 40.000 €	340.000 €	204.000 €	204.000 €	0 €
			180.000 €	108.000 €	108.000 €	0 €
			169.000 €	101.400 €	101.400 €	0 €
VI. Honorare	16.000 €		16.000 €	9.600 €	0 €	9.600 €
	16.000 €		16.000 €	9.600 €	0 €	9.600 €
Summe Ausgaben	5.938.000 €			1.670.250 €	1.114.750 €	555.500 €
Summe Einnahmen	0 €			0 €	0 €	0 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten	5.938.000 €			1.670.250 €		
erforderlicher Förderrahmen				1.670.250 €		
Finanzierungsanteile						
Bund / Land (60 %)				1.002.150 €		
Dettingen (40 %)				668.100 €		

9 Fotodokumentation

Ortsbild



Abb. 27: Altes Schulhaus – Schulweg



Abb. 30: Kaufhaus Okle – Allensbacher Straße



Abb. 28: Wohnhaus – Brunnenplatz



Abb. 31: Wohn- und Gewerbe – Allensbacher Straße



Abb. 29: Wohnhaus – Zum Butzen



Abb. 32: Wohnhaus – Zum Butzen

Ortsbild



Abb. 33: Hofbereich – Allensbacher Straße



Abb. 36: Wirtschaftsgebäude – Bruehlstr / Allensbacher Straße



Abb. 34: Wohngebäude – Allensbacher Straße



Abb. 37: Wohnhaus – Schulweg



Abb. 35: Wohnhaus – Bruehlstr



Abb. 38: Umfeld Altes Schulhaus – Schulweg

Erschließung, Platz- und Hofbereiche



Abb. 39: Straßenraum – Brunnenplatz



Abb. 42: Vorbereich Okle – Allensbacher Str.



Abb. 40: Vorbereich Okle – Allensbacher Str. / Schulweg



Abb. 43: Hinterhofsituation – Kapitän-Romer-Str



Abb. 41: Hofbereich – Allensbacher Straße



Abb. 44: Dorfplatz – Schulweg

10 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

10.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Dies wird in einem der nachfolgenden Abschnitte eingehend behandelt. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Aufgrund der im vorliegenden Bericht nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit, sollte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes in weiten Teilen die Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen umfassen. Abweichungen hiervon:

Die Flächen des Seniorenwohnens sollten aus der Abgrenzung für das spätere Sanierungsgebiet herausgenommen werden: Die bauliche Realisierung dieser Maßnahme ist durch die WOBAK gesichert, ein externer Träger garantiert durch Übernahme des Betriebs das Seniorenwohnen am Standort. Das Projekt kommt daher ohne die Instrumente des besonderen Städtebaurechts aus.

Der Mehrgenerationenplatz wird der Allgemeinheit als öffentliche Fläche tatsächlich zur Verfügung stehen und bleibt integraler Be-

standteil für die Funktionalität des Gesamtkonzepts. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBAK und wird somit im Einwirkungsbereich der Stadt verbleiben. Damit entfällt das Erfordernis, diese Fläche in die Abgrenzung eines späteren Sanierungsgebietes aufzunehmen. Die Realisierung und der öffentliche Charakter bleiben dennoch gesichert.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, im nördlich angrenzenden Bereich das Gebäude Kapitän-Romer-Straße 13 mit aufzunehmen. Hier offenbarte sich während der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechender Sanierungsbedarf und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss ggf. anschließend für alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vermerk hat einen informativen Charakter und keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

10.2 Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch stellt zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- Das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152–156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152–156a BauGB).

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem

vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist.

Das umfassende Sanierungsverfahren (§§ 152 bis 156a BauGB)

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den

Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten)
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.)
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten.

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch
 - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlageverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.

- Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Übersteigt jedoch der zu erwartende Verwaltungsaufwand zur Erhebung aller Ausgleichsbeträge nachweislich die zu erwartenden Einnahmen, kann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Gemeinderatsbeschluss abgesehen werden (Bagatellregelung).

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert). Ziel dieser Regelung ist es, einerseits einen spekulativen Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet einzudämmen, insbesondere wenn die Gemeinde selbst Grunderwerbe anstrebt, und andererseits andere Grundstückskäufer vor einer unangemessenen Belastung durch spätere Ausgleichszahlungen zu schützen.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür

bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensive Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Diese ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten

sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Gemeinde kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde (§ 144 ff BauGB). Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder verhindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen

behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB, und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

10.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu be-

achten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten).

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht nach § 144 BauGB für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die z.B. zu einer Baugenehmigung hinzutritt. (Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird). Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben.
- Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von

Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Das ist dann der Fall, wenn dadurch den städtebaulichen Zwecken gedient werden soll. In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten muss sich daher die Ausübung des Vorkaufsrechts an den konkreten Erfordernis-

sen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

10.4 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten der Situation und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken. Gemäß § 142 Abs.4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 ff. für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsziele vorgesehen:

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, insbesondere hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung,
- Umnutzung und Neubau des alten Schulhauses zu einem Bürgerhaus,
- Umnutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude oder Gebäudeteile zur Schaffung von Wohnraum,
- Punktuelle Abbrüche und maßstabsgerechte Neubebauung,
- Gestaltung von Erschließungsbereichen und Freiräumen,

Das Erfordernis für Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist mit Blick auf die angestrebte Sanierung „Ortsmitte Dettingen“ aus nachstehenden Gründen nicht gegeben:

- Im Vordergrund der Sanierungsmaßnahme steht der Erhalt der historisch gewachsenen Grundstücks- und Erschließungsstrukturen. Es sind hier keine grundlegenden Veränderungen vorgesehen, insbesondere keine umfassende Neuordnung privater Grundstücke.

- Es ist kein umfassender Erwerb von Grundstücken durch die Stadt z. B. zur Beseitigung von Gebäuden und zur Vorbereitung einer Neubebauung vorgesehen.
- Da die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung – und nicht die Umstrukturierung – im Vordergrund stehen, sind keine dadurch bedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten.
- Es sind keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten, weder durch die Neugestaltung von Erschließungsanlagen noch durch geplante Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Hierzu liegen bestätigende Aussagen vom Gutachterausschuss der Stadt Konstanz vor.
- Die Sanierungsziele können mit dem im vereinfachten Sanierungsverfahren geltenden Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde, der Anwendung der Genehmigungen gemäß § 144 Abs. 1 und 145 BauGB, sowie durch Anreize, wie dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln oder erhöhte Absetzungen nach §§ 7h, 10 f und 11a Einkommensteuergesetz erreicht werden.

Sanierungsvermerken in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ist damit nicht erforderlich.

Soweit es sich aus heutiger Sicht beurteilen lässt, wird bei der Verfahrensbestimmung der Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 BauGB Abs. 1 ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Bauvorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden. Die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 ist für die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele von geringerer Bedeutung. Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungssatzung lediglich unter Einbeziehung des § 144 BauGB Abs. 1 zu beschließen und § 144 BauGB Abs. 2 auszunehmen. Die Eintragung von

10.5 Förderung von privaten Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Gemeinde die Zuwendung aus der Städtebauförderung für bestimmte Maßnahmen, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Bezuschussung soll dazu dienen, die Baustruktur an heutige Verhältnisse anzupassen. Die Gemeinde entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung keinen Rechtsanspruch.

Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten. Es sind dabei die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Baumaßnahme einzuhalten.

Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemein-

de. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

Gestaltungsempfehlung

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Grundsätzlich sollte die individuelle Abstimmung ortsbildprägender Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) auf dieser Grundlage mit dem jeweiligen Eigentümer erfolgen.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Planteil

Plandarstellungen

- Luftbild
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Städtebauliche Situation - Erdgeschossnutzungen
- Städtebauliche Missstände
- Städtebauliche Analyse
- Neuordnungskonzept
- Maßnahmenkonzept
- Vorschlag für Förmliche Festlegung

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange



Abb. 45: Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet

Planteil



-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,05 ha
-  Abgrenzung des erweiterten Untersuchungsbereichs
"Ortsmitte Dettingen" ca. 4,38 ha

Stadt Konstanz

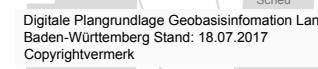
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

LUFTBILD



Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

Projekt Nr. 85262
08.02.2018/ef
20.02.2018/schr
08.05.2018/ef



- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,05 ha
- Abgrenzung des erweiterten Untersuchungsbereichs "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,38 ha

EG Nutzung

- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
- Öffentliche Einrichtungen
- Gastronomie/ Pension/ Beherbergungsgewerbe
- Versorgung / Lebensmittel
- Dienstleistung
- Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Nebennutzung
- Garagen / Tiefgaragen / Carport / Unterstand für Fahrräder
- Landwirtschaft
- Leerstand
Teilleerstand / untergenutzt

Stadt
Konstanz

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

EG-NUTZUNGEN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85262
10.08.2017 /ef
15.01.2018 /na
20.02.2018/schr
08.05.2018/ef



Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land
Baden-Württemberg Stand: 18.07.2017
Copyrightvermerk

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,05 ha
- Abgrenzung des erweiterten Untersuchungsbereichs "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,38 ha

Funktionale Mängel

- mindergenutzte oder ungeordnete Flächen/ Innenentwicklungspotenzial
- mindergenutzte Gebäude Leerstand/Teilleerstand
- hohes Verkehrsaufkommen / Konfliktbereich Durchgangsverkehr / Belastung durch Immission / Lärm / Abgasse
- Erschließung über Fremdgrundstück
- Engstelle im Gehwegbereich
- Eingeeengte Lage
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum

Räumliche Mängel / Ortsbild

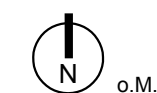
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich / Mangelnde Aufenthaltsqualität
- Gestaltungsdefizite in privaten Hofbereich / Hoher Versiegelungsgrad
- Gestaltungspotenzial Gebäude

Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort 04.08.2017 äußere Einschätzung

Stadt Konstanz

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85262
05.10.2017/na
19.02.2018/na
20.02.2018/schr
08.05.2018/ef

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,05 ha
-  Abgrenzung des erweiterten Untersuchungsbereichs "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,38 ha

Gebäudesubstanz

-  Mängel in der Bausubstanz - ohne Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel
-  Energetisches Verbesserungspotenzial

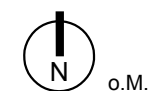
Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort 04.08.2017 äußere Einschätzung



Stadt Konstanz

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

STÄDTEBAULICHE ANALYSE



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85262
05.10.2017/na
20.02.2019/schr
22.03.2018/ef
08.05.2018/ef

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,05 ha
-  Abgrenzung des erweiterten Untersuchungsbereichs "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,38 ha
-  Abgrenzungsvorschlag für förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 3,74 ha

Gebäude

-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung
-  Gebäude Umnutzung
-  Gebäude Sanierung

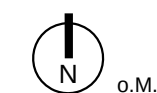
Erschließung

-  Gehweg / Fußweg
-  neu zu gestaltender Straßen- und Freiraum / Aufwertung der Aufenthaltsqualität
-  Hoffläche
-  Grünbereich, Bäume
-  Parkplatz / Stellplätze
-  Parkplatz / Stellplätze neu
-  Erschließung über Fremdgrundstück
-  Bachlauf

Stadt Konstanz

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

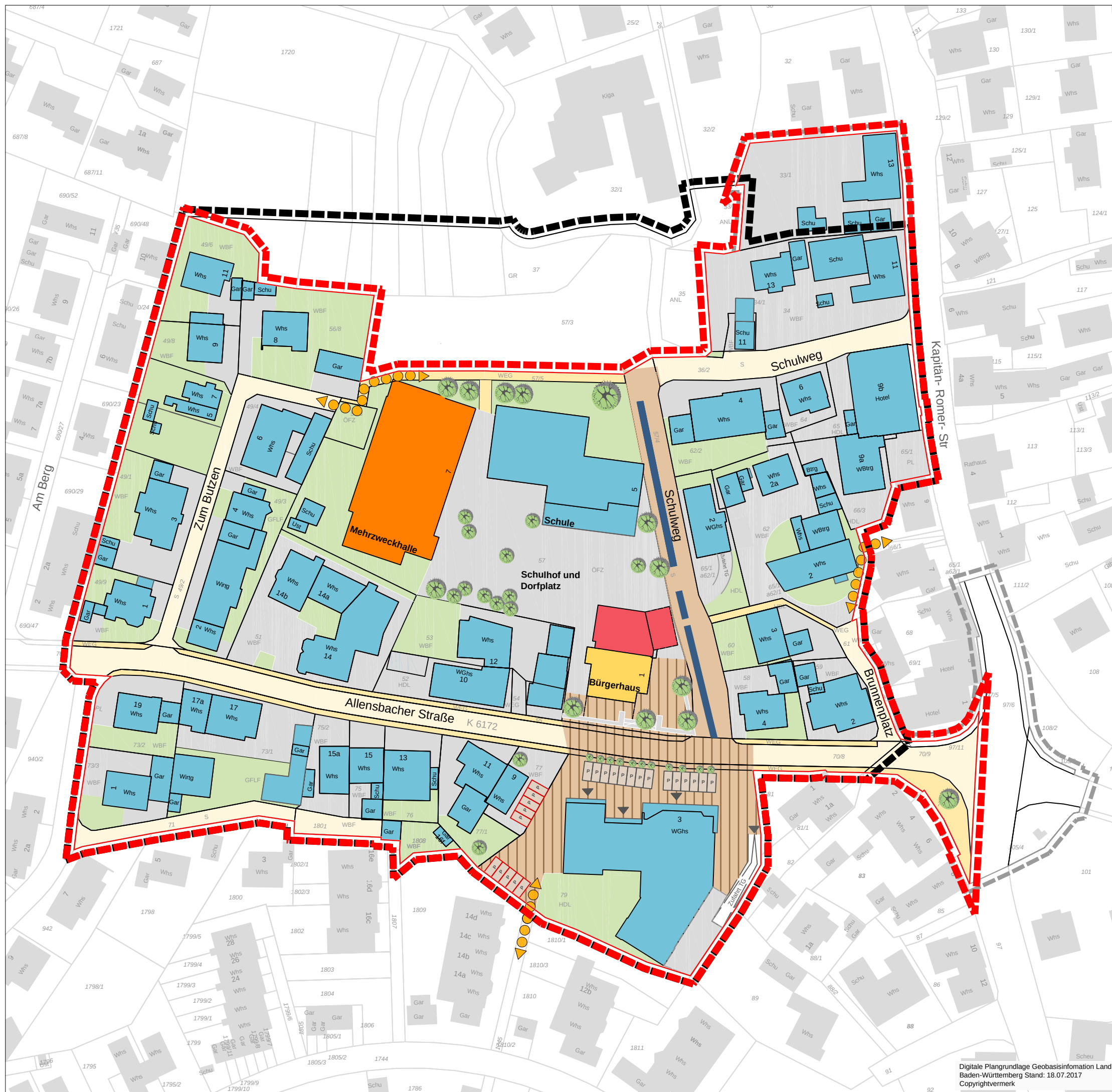
NEUORDNUNGSKONZEPT



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85262
20.02.2018/schr
08.05.2018/ef
05.06.2018/cra

Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land
Baden-Württemberg Stand: 18.07.2017
Copyrightvermerk



- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,05 ha
- Abgrenzung des erweiterten Untersuchungsbereichs "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,38 ha

Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität
- Modernisierung / Instandsetzung - druchgreifende Intensität
- Gebäude / Umnutzung
- Entwicklungspotenzial
- Abbruch
- Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw. § 28 DSchG
- Erhaltenswerte bauliche Anlage

Grundstück / Erschließung

- Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Raum
- Gestaltungsmaßnahmen privaten Flächen
- Eigentum der Stadt

Sonstiges

- Städtebauliche Entwicklung

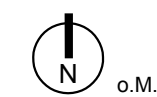
Stadt Konstanz

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

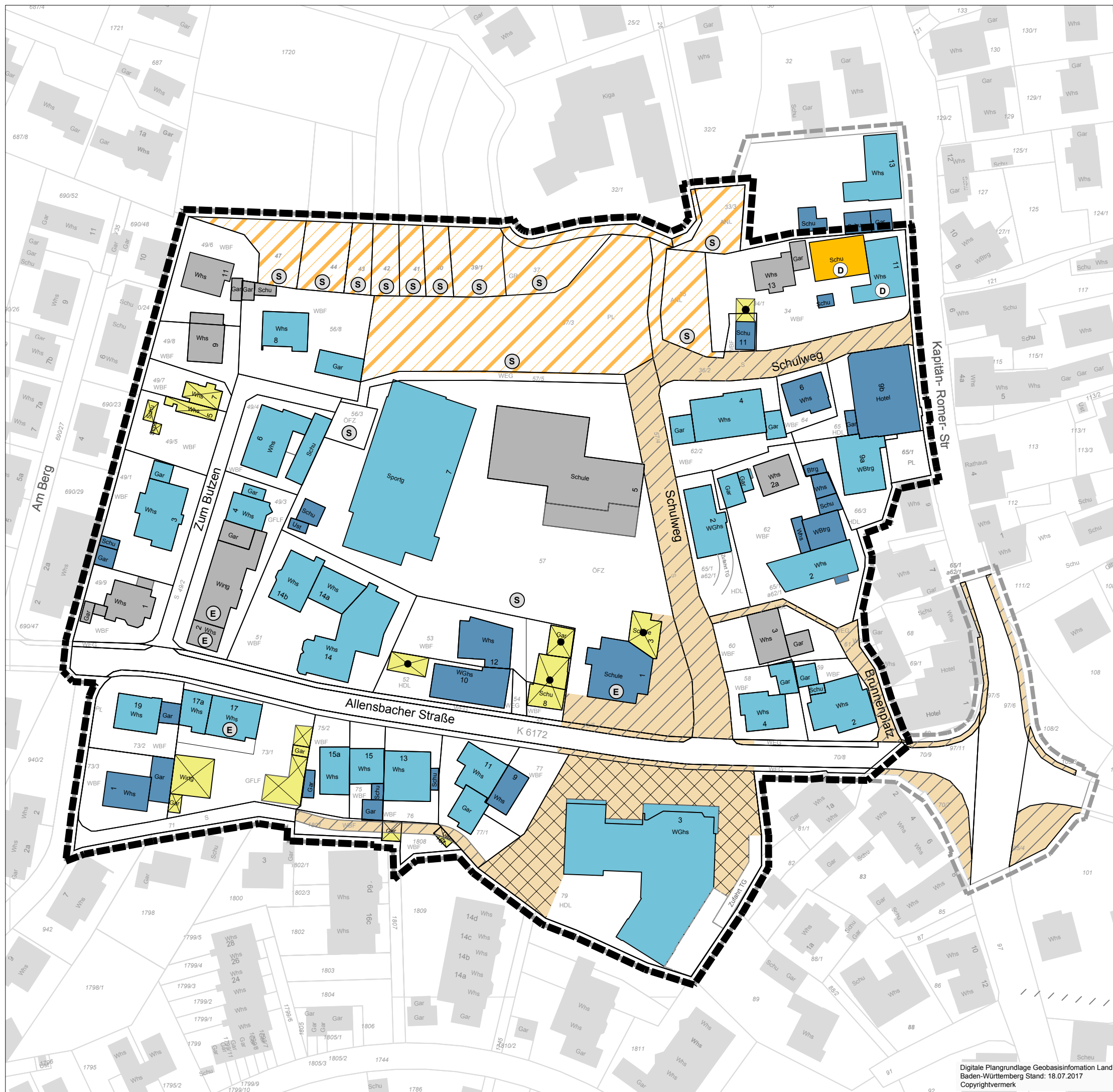
MASSNAHMENKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

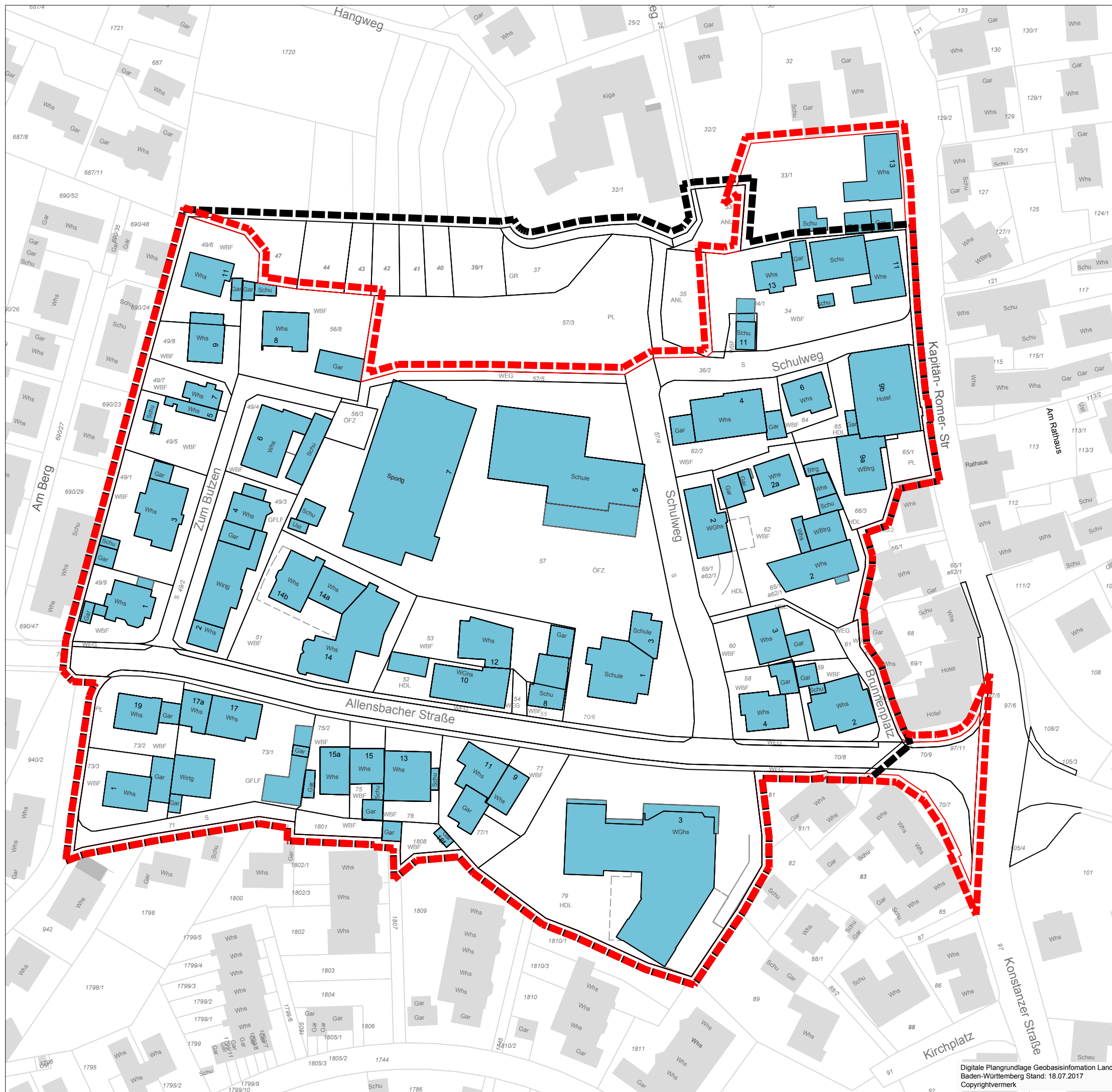
Projekt Nr. 85262
05.10.2017/na
20.02.2018/schr
21.03.2018/cra
11.05.2018/ef



Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land
Baden-Württemberg Stand: 18.07.2017
Copyrightvermerk



-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 4,05 ha
-  Abgrenzungsvorschlag für förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich "Ortsmitte Dettingen" ca. 3,74 ha



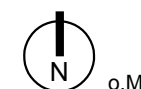
Stadt Konstanz

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85262
19.02.2018/schr
20.02.2018/schr
14.05.2018/ef



Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land
Baden-Württemberg Stand: 18.07.2017
Copyrightvermerk





Stadt Konstanz

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Beteiligung Träger öffentlicher Belange in den vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortsmitte
Dettingen“

Nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Auftraggeber:	Stadt Konstanz
Auftragnehmer:	die STEG Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54 70182 Stuttgart
Bearbeitung:	Antonia Cramer Arun Gandbhir
Veröffentlichung:	Dezember 2017

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 15.08.2017. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 13.10.2017 eingeräumt.

Insgesamt wurden 20 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG übereinstimmen.

Von den 20 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 11 geantwortet:

- terranets bw GmbH
- Netze BW GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Polizeipräsidium Konstanz
- Unitymedia BW GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Baden-Württemberg e.V., Ortsgruppe Konstanz Umweltschutzzentrum
- Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee
- Landratsamt Konstanz - Amt für Baurecht und Umwelt
- Handelsverband Südbaden e.V.
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Die Stellungnahmen sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei Bedarf bzw. wenn gewünscht im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

terranets bw GmbH,
Antwort vom 21.08.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich

- Keine Anlagen der terranets bw GmbH im Geltungsbereich vorhanden

Netze BW GmbH
Antwort vom 30.08.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht notwendig

- Keine Anlagen der Netze BW GmbH im Geltungsbereich vorhanden

Deutsche Telekom Technik
GmbH;
Antwort vom 16.08.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich

- „Die Telekom hat zur Zeit [im Geltungsbereich] keine Baumaßnahmen geplant.“
- „[...] im Augenblick keine Einwände gegen Ihre Planungen.“

Polizeipräsidium Konstanz
Antwort vom 21.09.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht

- Keine grundsätzlichen Bedenken
- Beteiligung explizit bei den Themen „Ausgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums“ und „privaten Anschlüssen an den öffentlichen Verkehrsraum“ gefordert.

Unitymedia BW GmbH
Antwort vom 21.09.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht

- Keine Einwände gegen die Planung

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
(BUND),
Antwort vom 28.09.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht

- „Die Ortsmitte von Dettingen beherbergt [...] eine große Vielzahl an wertvollen alten Gehölzen und Vögeln.“
- „[Es ist] unerlässlich, schonend mit dem vorhandenen Gehölzbestand umzugehen.“
- „Die großen dichten Grüngürtel zu beiden Seiten des Parkplatzes nördlich des Schulgeländes sollten weitestgehend bestehen bleiben.“
- „Während der Bauphase dennoch entfallenden Gehölze sollten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auf dem Gelände nachgepflanzt werden. Auch eine Dachbegrünung ist, vor Allem aufgrund der Versiegelung von Wertvollen Grünflächen auf der Brunnenhalde, wünschenswert und sollte mit einheimischen Arten erfolgen.“
- Gehölzersatz ist im Bebauungsplan mit einer Pflanzliste sicherzustellen.
- Rodungen sollten außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden.
- „Die bestehenden Gebäude sollten vor dem Umbau auf Fledermaus- und Mauerseglerquartieren untersucht werden.“
- An Neubauten sind Quartiere für Fledermäuse und Mauersegler vorzusehen.
- Vorschlag zur Festsetzung der Anforderungen des BUND, ist dem Anhang zu entnehmen.

Industrie- und
Handelskammer
Hochrhein-Bodensee
Antwort vom 05.10.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht notwendig

- Keine Bedenken und Anregungen
- Die vorgegebenen Sanierungs- und Entwicklungsziele [...] sind geeignet, die Bedeutung der Ortsmitte als Versorgungsbereich und Begegnungsraum zu

Landratsamt Konstanz -
Amt für Baurecht und
Umwelt
Antwort vom 06.10.2017

festigen.“

- „Wichtig ist dabei, dass die durchzuführenden Maßnahmen die Nahversorgung nicht beeinträchtigen und bestehender Parkraum erhalten bleibt.“

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht Abfallrecht und Gewerbeaufsicht

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Kreisarchäologie

- Bisher keine archäologischen Befunde bekannt.
- Der östliche Bereich des Planungsgebietes liegt älteren Siedlungskern aus dem 9. Jhd. [...]
- Im nicht überbauten Bereich im nördlichen Planungsgebiet (Brunnenhalde) können unbekannte archäologische Fundstellen nicht ausgeschlossen werden.
- „Um frühzeitig archäologische Bodendenkmale größerer Ausdehnung lokalisieren zu können [...] sind bereits in einem frühen [...] Prospektionsmaßnahmen in Form von geophysikalischen Messungen und/oder Baggersondagen in den einzelnen Teilabschnitten des Entwicklungsgebiets notwendig.“
- „Die Kosten [...] sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.“
- „Alle bodenkundlichen Untersuchungen oder andere Erdeingriffe sind frühzeitig mit den oben genannten Behörden abzustimmen.“

Landwirtschaft

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Naturschutz

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken
- [...] bei möglichen Abbruch- oder Umgestaltungsmaßnahmen oder auch Bauvorhaben durchaus Belange des Artenschutzes beeinträchtigen können.
- Im diesem Zusammenhang ist eine möglichst frühzeitige Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung - Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken
- Altlasten - Im Gebiet befinden sich der Altstandort „Allensbacher Str. 3“ welcher im Boden- und Altlastenkataster geführt wird. [...]

Bodenschutz

- Für den Eingriff in das Schutzgut Boden, der bisher

unbebauten Grundstücke, ist ein Eingriff/Ausgleichsbilanzierung mit Benennung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu erstellen.

Oberirdische Gewässer

- Durch das Planungsgebiet verläuft der verdolte Duttonbühlbach, [...]. Eine Teilordnung wäre zu prüfen und würde einen Aufwertung sowie die Erlebbarkeit im Bereich der Ortsmitte bedeuten.

Handelsverband Südbaden
e.V.
Antwort vom 09.10.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht

- Bestätigung der Wichtigkeit eines Bürgerhauses.
- „Gleichzeitig soll der öffentliche Raum auch gestalterisch aufgewertet werden.“
- Die Bedeutung eines ausreichend umfangreichen Parkraumangebotes wird betont.
- „Hierbei ist darauf zu achten, dass der Parkraum auch kostenlos angeboten wird, da Dettingen anders als die Kernstadt von Konstanz als ländlicher Raum zu werten ist und die alternativen Einkaufsorte [...] dadurch gekennzeichnet sind, dass dort auch kostenlos Parken möglich ist.“
- Es wird eine engere Kommunikation mit den ansässigen Gewerbebetrieben empfohlen.

Regierungspräsidium
Stuttgart - Landesamt für
Denkmalpflege
Antwort vom 12.10.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht

- „[...] im Untersuchungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt.“
- „Im Untersuchungsraum findest sich folgendes Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG:
 - Kapitän-Römer-Straße 11 (Flstnr. 0-34)
- „Der Bau zeichnet sich aus durch weitestgehend vollständige Erhaltung im historischen Bestand und Erscheinungsbild“
- „Planungen bzw. Maßnahmen, die Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen.“
- Folgende Prüffälle sind mitgeteilt:
 - „Historischer Ortskern Dettingen, der seit dem 9. Jh. Historisch überliefert ist. Hier ist bei Bodeneingriff mit archäologischen Resten zu rechnen.“
- „Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.“
- Gegebenenfalls notwendige wissenschaftliche Dokumentationen können auf Kosten der Investoren notwendig sein.
- „Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien

erfolgen [...]“

- „geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herr Dr. Jenische in Abstimmung mit dem Kreisarchäologen Herrn Dr. Hald eingereicht werden.
- „[...] beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG [wir] hingewiesen.“
- Bei archäologischen Funden ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde zu benachrichtigen.
- „Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.“

Regierungspräsidium
Freiburg – Landesamt für
Geologie, Rohstoffe und
Bergbau
Antwort vom 12.10.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht

- Keine nichtüberwindbaren rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
- Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen nach Angaben des Sachstandes

Geotechnik

- „Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieursbüros.“
- Andernfalls sind folgende geotechnische Hinweise für den Bebauungsplan empfohlen:
 - „Das Plangebiet befindet sich [...] im Verbreitungsbereich der Gesteine der Tettang-Subformation [...]“
 - „Mit lokalen Auffüllungen vorangegangenen Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.“
 - „Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden[...] und Quellen [...] des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.“
 - „Bei [...] geotechnischen Fragen [...] werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch private Ingenieursbüros empfohlen.“

Boden

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Mineralische Rohstoffe

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Grundwasser

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Bergbau

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotopschutz

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Allgemeine Hinweise

- Vorhandene Bohrdaten des LGRB können des Internetportals (<http://www.lgbr-bw.de>) entnommen werden
- Geotopkataster im Internet unter <http://lgbr-bw.de/geotourismus/geotope>

Zusammenfassung

Aus den Anmerkungen der öffentlichen Aufgabenträger geht hervor, in welchem Maße die Belange einzelner Fachbereiche durch die Sanierung betroffen werden.

Die Aufgabenträger sind weiterhin an den Maßnahmen zu beteiligen, sofern sie das in Ihrer Stellungnahme geäußert haben.

Dabei ist anzumerken, dass sich die einzelnen Belange unterschiedlicher Aufgabenträger teilweise überschneiden. Bei Maßnahmen die einen Überschneidungsbereich von mehreren Aufgabenträgern betreffen, sind diese gegeneinander abzuwägen.

Anhang

die STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

angeschrieben wurden
Behörden
laut beiliegender Liste

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Unser Zeichen 85262 Kj/VI
Ansprechpartner Frau Cramer
Telefon 0711 / 21068-244
E-Mail silke.vohl@steg.de

Stuttgart, 15. August 2017

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Konstanz Bereich "Ortsmitte Dettingen" / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Konstanz hat die STEG Stadtentwicklung GmbH, mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum

13. Oktober 2017

um eine kurze Stellungnahme.

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,
- ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten, haben.

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

Nachhaltige Verbesserung der städtischen Funktionen durch

- Umbau des Schulhauses zu einem Bürgerhaus
- Aufwerten des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze)
- Neubau einer Seniorenwohneinrichtung, unterhalb des Kindergartens
- Neue Wohnbebauung auf der Brunnenhalde

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

ppa. 
Bernd Kujacinski

Anlage: Lageplan



Stadt Konstanz

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Dettingen"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Baden-Württemberg Stand: 18.07.2017
Copyrightvermerk
70182 Stuttgart



Stadt Konstanz Sanierung "Ortsmitte Dettingen"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. Zum Hussenstein 12 78462 Konstanz
DEHOGA Petershauser Str. 32 78467 Konstanz
Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest T-NI-Sw-Pti-32- Bauleitplanung@telekom.de
Einzelhandelsverband e.V. Südbaden Geschäftsstelle Konstanz Obere Laube 81 78462 Konstanz
Handwerkskammer Konstanz Starter-Center und Standortförderung Herr Kunz Webersteig 3 78462 Konstanz
Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee Postfach 10 09 43 78409 Konstanz
Landratsamt Konstanz Amt für Baurecht und Umwelt Koordinierungsstelle Benediktinerplatz 1 78457 Konstanz
Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Konstanz e.V. Kindlebildstr. 87 78479 Reichenau

Stadt Konstanz Sanierung "Ortsmitte Dettingen"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Netze BW GmbH Eltastraße 78532 Konstanz
Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab Sachbereich 13 Benediktinerplatz 3 78467 Konstanz
Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Postfach 79098 Freiburg
Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Bissierstr. 7 79114 Freiburg
Regierungspräsidium Freiburg Ref. 22 - Stadtsanierung Bissierstr. 7 79114 Freiburg
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Str. 12 73728 Esslingen
Regionalverband Hochrhein-Bodensee Postfach 17 42 79745 Waldshut-Tiengen
Terranets BW GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart

Stadt Konstanz Sanierung "Ortsmitte Dettingen"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Unitymedia NRW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel
Stadtsportverband Konstanz Herrn Manfred Sobisch Hornwiesenstr. 6 78465 Konstanz
Aktionsgemeinschaft "Das bessere Verkehrskonzept" Herrn Marco Walter Mayenfischstr. 18 78462 Konstanz
ADFC – Ortsgruppe Konstanz c/o Ralf Seuffert Kulturrädle Bahnhofplatz 29 78462 Konstanz

terrane**ts** bw

terrane**ts** bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

terranets** bw GmbH**
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
T +49 711 7812-0
F +49 711 7812-1296
info@terrane**ts**-bw.de
www.terrane**ts**-bw.de

t.burmeister@terrane**ts**-bw.de
T +49 711 7812-1203
F +49 711 7812-1460

Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen
21.08.2017	1/1	85262 Kj/VI	15.08.2017	Dp-Bur Ds/D 170821_9

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Konstanz
Bereich "Ortsmitte Dettingen" / Beteiligung der Behörden
Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terrane**ts** bw GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Anhörungsverfahren.

Im Geltungsbereich des oben genannten Planbereiches (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terrane**ts** bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Online-Leitungsauskunft: <https://www.online-leitungsauskunft.net/>

Mit freundlichen Grüßen
terrane**ts** bw GmbH

i.V.
Heinz Ritter
Planung und Bau

i.A.
Thomas Burmeister
Planung und Bau

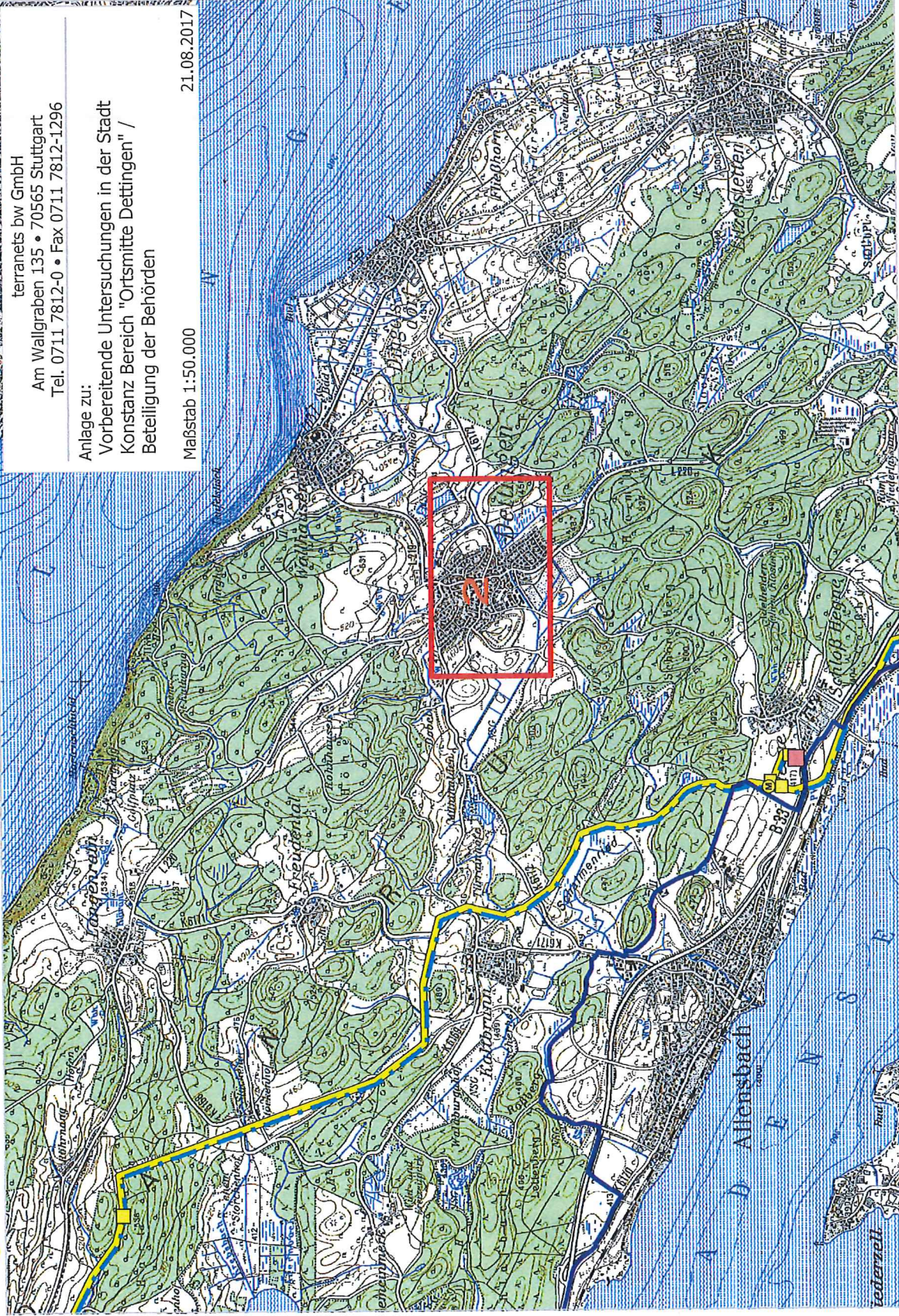
*Unter [www.terrane**ts**-bw.de](http://www.terranets-bw.de) können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terrane**ts** bw nutzen.*

Anlagen
Übersichtsplan

terrane**ts** bw GmbH
Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart
T + 49 711 7812-0 F +49 711 7812-1296 info@terrane**ts**-bw.de www.terrane**ts**-bw.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführerin: Katrin Flinspach
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart Registergericht: Amtsgericht Stuttgart Registernummer: HRB 2480
DVGW TSM geprüft ISO 50001, ISO 14001 und OHSAS 18001 zertifiziert
UST-IDNr.: DE147813023 Baden-Württembergische Bank IBAN DE70 6005 0101 0002 5665 80 BIC SOLADEST600



terraneis bw



terraneis bw GmbH
Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart
Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296

Anlage zu:
Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt
Konstanz Bereich "Ortsmitte Dettingen" /
Beteiligung der Behörden

Maßstab 1:50.000

21.08.2017

- Leitung mit $\varnothing$ in mm (DN)
- Hauptarmatur mit Nr.
- Abzweigarmatur
- fernbedienbare Armatur
- Meßkontakt mit Nr.
- Planungstrasse
- gemeinschaftlich genutzte Leitung
- technische Dienstleistung durch terraneis bw
- Betriebsführung u. Wartung durch Fremdunternehmen
- Korrosionsschutzanlage
- Bezugstation
- Verdichteranlage
- Regelanlage
- Übergabestation

LWL-Technik

- LWL-Kabel
- Splice
- Abzweigmuffe
- Kabelschutzrohr
- Systemtechnikstandort -standort geplant

Kupfertechnik

- Kupfer-Kabel
- Pupinspule mit Nr.
- Repeater (ZWR)
- Muffe
- KV-Schrank
- Fernmeldekabine

Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.



Netze BW GmbH · Postfach 140 · 78502 Tuttlingen

die STEG
Frau Cramer
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG									
Stadtentwicklung GmbH									
Stuttgart									
Eingang									
01. Sep. 2017									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	PS	SB	MA	

Name Raphael Röder
Bereich Netzplanung
Telefon +49 7461 709-472
Telefax +49 7461 709-
E-Mail r.roeder@netze-bw.de
Ihr Zeichen 85262Kj/VI
Ihr Schreiben 15. August 2017

Datum 30. August 2017/Franks
Seite 1/1

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Konstanz, Bereich „Ortsmitte Dettingen“

Sehr geehrte Frau Cramer,

vielen Dank für die Information zur vorbereitenden Untersuchung.

Die Netze BW GmbH betreibt im Geltungsbereich keinerlei Versorgungseinrichtungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH


i. A. Raphael Röder

Netze BW GmbH

Eltastraße 1 - 5 · 78532 Tuttlingen · Postfach 140 · 78502 Tuttlingen · Telefon +49 7461 709-0 · Telefax +49 7461 709-298

www.netze-bw.de

Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer · Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Reiner.Grueneberg@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 16. August 2017 11:52
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Stellungnahme Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Konstanz
Bereich "Ortsmitte Dettingen
Anlagen: Dettingen_Allensbacherstr.pdf

Sehr geehrte Frau Vohl !

Vielen Dank für Ihre Informationen . Die Telekom hat zur Zeit hier keine Baumaßnahmen geplant. Somit gibt es im Augenblick keine Einwände gegen Ihre Planungen.

Mit freundlichen Grüßen
Reiner Grüneberg

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Reiner Grüneberg
Sachbearbeiter
Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen
+49 771 858-575 (Tel.)
+49 771 858-736 (Fax)

E-Mail: Reiner.Grueneberg@telekom.de
E-Mail-Funktionspostfach: T-NI-Sw-Pf-32-Bauleitplanung@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Stidwest		
PTI	Donaueschingen		
ONB	Altenbach	AsB	1
Bemerkung:		VsB	
		Name	Grüneberg, Reiner, PTI 32,
		Datum	16.08.2017
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Blatt	1





Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM KONSTANZ

- Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr -

Polizeipräsidium Konstanz · Benediktinerplatz 3 · 78467 Konstanz

An
die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54

70182 Stuttgart

Datum 21.09.2017

Name Paul Brühl

Durchwahl 07531/995-3130

Mail Paul.Bruehl@polizei.bwl.de

CNP 7-662-3130

Aktenzeichen Vk 3850.2 / 2017

(Bitte bei Antwort angeben)



Konstanz-Dettingen, vorbereitende Untersuchungen Bereich „Ortsmitte Dettingen“
hier: Beteiligung der Behörden

Az: 85262 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Polizeipräsidium Konstanz hat von der vorbereitenden Untersuchung des als Ortsmitte definierten Bereichs Kenntnis genommen und hat keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten jedoch um im weiteren Verfahren zu beteiligen, um unsere Erfahrungen

- für eine verkehrssichere Ausgestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und
- der jeweiligen meist privaten Anschlüsse an den öffentlichen Verkehrsraum einbringen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Brühl



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Die STEG
Frau Cramer
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Bearbeiter(in): Frau Herlein
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-155
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 278746

Datum
21.09.2017

Seite 1/1

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Konstanz
Bereich „Ortsmitte Dettingen“ / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Frau Cramer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführer: Lutz Schöler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de



**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland**
Landesverband
Baden-Württemberg e.V.
Ortsgruppe Konstanz
Umweltschutzzentrum
Dr. Antje Boll
Geschäftsführerin

BUND, Zum Hussenstein 12, 78462 Konstanz

Stellungnahme des BUND Konstanz zum Entwicklungsplan „Ortsmitte Dettingen“

Konstanz, den 28.09.2017

Wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme. Zum Entwicklungsplan „Ortsmitte Dettingen“ haben wir folgende Anmerkungen.

Die Ortsmitte von Dettingen beherbergt, dank vieler Grünbereiche, eine große Vielfalt an wertvollen alten Gehölzen und Vögeln. Diese Vielfalt sollte unbedingt erhalten bleiben! Deshalb ist es unerlässlich, schonend mit dem vorhandenen Gehölzbestand umzugehen.

1. Die großen dichten Grüngürtel zu beiden Seiten des Parkplatzes nördlich des Schulgeländes sollten weitestgehend bestehen bleiben. Derartige Strukturen werden von Fledermäusen beim Flug zur Orientierung genutzt und sollten deshalb geschützt werden.
2. Während der Bauphase dennoch entfallenden Gehölze sollten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auf dem Gelände nachgepflanzt werden. Auch eine Dachbegrünung ist, vor Allem aufgrund der Versiegelung von wertvollen Grünflächen auf der Brunnenhalde, wünschenswert und sollte mit einheimischen Arten erfolgen. Dies ist im Bebauungsplan mit einer Pflanzliste und ggf. zusätzlicher anderer Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.
3. Zur Sicherstellung des Artenschutzes sollten die Rodungen außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Die bestehenden Gebäude sollten vor dem Umbau auf Fledermaus- und Mauerseglerquartiere untersucht werden. An neuen Gebäuden sollten in jedem Falle entsprechende Quartiere vorgesehen werden.

Wir schlagen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan vor:

Zu erhaltende Bäume sollten gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zum Schutz der Bäume und der Gebüsche auf dem zu bebauenden Grundstück sollte die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS LP 4 Richtlinie (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil der Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) verbindlich festgesetzt werden. Die Einhaltung der o.g. Richtlinien soll während der gesamten Bauphase von einem externen Sachverständigen als ökologische Baubegleitung überprüft und umgesetzt werden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Antje Boll".

Dr. Antje Boll (Geschäftsführerin BUND Konstanz)



Industrie- und Handelskammer
Hochrhein-Bodensee

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Frau Cramer
silke.vohl@steg.de

Anhörungsformular

☐ Flächennutzungsplan
☐ Bebauungsplan für das Gebiet
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☒ Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Konstanz: Bereich „Ortsmitte Dettingen“

- ☐ 1. Wir sind von der Planung nicht betroffen und verzichten auf eine Beteiligung am weiteren Verfahren.
- ☒ 2. Wir haben keine Bedenken und Anregungen.
- ☐ 3. Wir bringen folgende Bedenken und Anregungen vor:

Bedenken, Anregung:

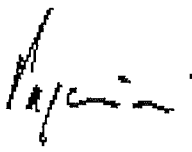
--

Begründung:

Das städtebauliche Ziel der anstehenden Sanierung besteht darin, nutzungsbezogene Defizite in der Ortsmitte von Dettingen zu beseitigen und dort auch die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Die vorgegebenen Sanierungs- und Entwicklungsziele, wie z. B. Aufwerten des öffentlichen Raumes, Schaffung eines Bürgerhauses und weiterer Wohnungen sowie der Neubau einer Senioreneinrichtung sind geeignet, die Bedeutung der Ortsmitte als Versorgungsbereich und Begegnungsraum zu festigen. Wichtig ist dabei, dass die durchzuführenden Maßnahmen die Nahversorgung nicht beeinträchtigen und bestehender Parkraum erhalten bleibt.

Da wirtschaftliche Belange nicht berührt werden, müssen wir am weiteren Verfahren nicht beteiligt werden.

Beteiligte Stelle:

Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee Reichenastr. 21 78467 Konstanz	Konstanz, 05. Oktober 2017 Pa/Ri  Bertram Paganini Geschäftsführer
---	--

Stitz, Konstanze
Reichenastr. 21 | 78467 Konstanz
Postfach 111184 | 78409 Konstanz
Tele: 07531 2293-0
Fax: 07531 2880-118
stutz@konstanz-ihk.de | konstanz@konstanz-ihk.de

Schöpfel, Silke
Reichenastr. 21 | 78467 Konstanz
Tele: 07531 2293-118
Fax: 07531 2880-118
schoepfel@konstanz-ihk.de | konstanz@konstanz-ihk.de

STADT KONSTANZ

10. Okt. 2017

Zentraler Posteingang



Landratsamt Konstanz · Postfach 10 12 38 · 78412 Konstanz

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Herr Schmiedel
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Stadt Konstanz-BVA

R	13. Okt. 2017
S	
zK	Urlauf
zdA	Wvl

Amt für Baurecht und Umwelt

Untere Baurechtsbehörde

Ansprechpartner Herr Baumeister

Dienstgebäude Benediktinerplatz 1
78467 Konstanz

Zimmer-Nr. C 219

Telefon 07531/800-1430

Telefax 07531/800-1419

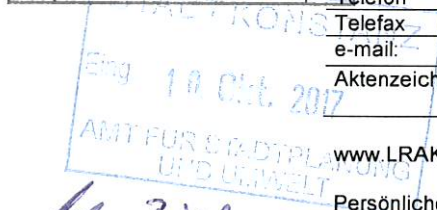
e-mail: clemens.baumeister@LRAKN.de

Aktenzeichen E1700049

www.LRAKN.de

Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren

Konstanz, 06.10.2017



Vorbereitende Untersuchungen der Stadt Konstanz, Bereich "Ortsmitte Dettingen", Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmiedel,

zu der oben genannten Sanierungsmaßnahme nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

Abfallrecht und Gewerbeaufsicht

Nach Einsichtnahme in die o.g. Sanierungsmaßnahme und einer Begehung vor Ort ergeben sich zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen.

Kreisarchäologie:

im Planungsgebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der östliche Bereich des Planungsgebiets liegt jedoch im älteren Siedlungskern des seit dem 9. Jh. bekannten Ortes Dettingen. Hier ist vermehrt mit Überresten von Bebauung des Mittelalters und der Neuzeit zu rechnen. Auch in den bislang nicht überbauten Bereichen im nördlichen Planungsgebiet (Brunnenhalde und angrenzende Flächen) können unbekannte

Sparkasse Bodensee

IBAN DE87 6905 0001 0000 0124 35

BIC SOLADES1KNZ

Spark. Hegau-Bodensee

Sparkasse Engen-Gottm.
Volksbank eG KN
Postbank Karlsruhe

IBAN DE49 6925 0035 0003 0655 05

IBAN DE94 6925 0035 0006 0100 03

IBAN DE23 6925 1445 0005 0040 07

IBAN DE93 6929 1000 0210 2161 03

IBAN DE50 6601 0075 0035 7387 56

BIC SOLADES1SNG

BIC SOLADES1ENG

BIC GENODE61RAD

BIC PBNKDEFF



archäologische Fundstellen nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer Planungssicherheit empfehlen wir, in den zugänglichen Flächen möglichst frühzeitig archäologische Probeschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie durchzuführen. Die Kosten hierfür müssten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Weiterhin bitten wir für die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan folgenden Hinweis aufzunehmen:



Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Landwirtschaft:

Es sind verschiedene städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Dettingen“ geplant. So sollen z.B. das Schulhaus zu einem Bürgerhaus umgebaut werden, der öffentliche Raum (Straßen, Wege, Plätze) aufgewertet werden sowie eine Seniorenwohneinrichtung und neue Wohnbebauung auf der Brunnenhalde errichtet werden.

Es sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen. Daher bestehen keine Einwände gegen die geplanten Sanierungsmaßnahmen.

Naturschutz:

Die vorgelegten Planunterlagen sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde derzeit noch nicht konkret genug, um detaillierte Aussagen treffen zu können. Daher gehen wir davon aus, dass im Rahmen der Bauleitplanung oder auch im Zusammenhang der geplanten Bebauung der Brunnenhalde eine Beteiligung erfolgen wird.

Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass mögliche Abbruch- oder Umgestaltungsmaßnahmen oder auch Bauvorhaben durchaus Belange des Artenschutzes beeinträchtigen können. Gerade alte Gebäude, die möglicherweise abgebrochen werden sollen, könnten als Quartiere für Fledermäuse von Bedeutung sein. Gleiches gilt für alte Bäume, in denen sich auch Höhlenbrüter aufhalten können. Auch Beleuchtungsanlagen, welche im Rahmen der Aufwertung des öffentlichen Raumes aufgestellt werden sollten, können Belange des Artenschutzes beeinträchtigen.

In diesem Zusammenhang ist eine möglichst frühzeitige Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände, vorausgesetzt, die folgenden Anmerkungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Allensbacher Str. 3“, welcher im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung als ehem. Chem. Reinigung (ca. 1974 – 2006) wurde die Fläche im Zuge der Historischen Erhebung mit dem Handlungsbedarf „OU“ (=Orientierende Untersuchung) bewertet.

Dies bedeutet, dass eine Gefährdung für Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) nicht ausgeschlossen werden kann. Daher wird empfohlen, die Fläche im Zuge der aktuellen Planung mittels einer Altlastenerkundungsmaßnahme (Gefahrverdachtserkundung) untersuchen zu lassen.

Hinweis:

Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit auf Basis der „Förderrichtlinien Altlasten“ Zuwendungen hierfür zu beantragen.

Bodenschutz

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden, der bisher unbebauten Grundstücke, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Benennung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu erstellen.

Oberirdische Gewässer

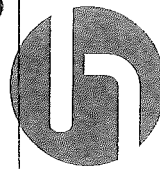
Durch das Planungsgebiet verläuft der verdolte Duttenbühlbach, ein Gewässer zweiter Ordnung. Eine Teilöffnung wäre zu prüfen und würde eine Aufwertung sowie die Erlebbarkeit im Bereich der Ortsmitte bedeuten.

Mit freundlichen Grüßen
Landratsamt Konstanz



Baumeister

die STEG												
Stadtentwicklung GmbH												
Stuttgart												
Eingang												
12. Okt. 2017												
GF	SPE	F	RS	IT	SB	MIA						



**Handelsverband
Südbaden e.V.**

Handelsverband Südbaden e.V. • Postfach 473 • 79004 Freiburg

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

09.10.2017

Dipl.-Bw. Utz Geiselhart
☎ 07531/22934
✉ geiselhart@hv-suedbaden.de

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Konstanz Bereich „Orts-
mitte Dettingen“**

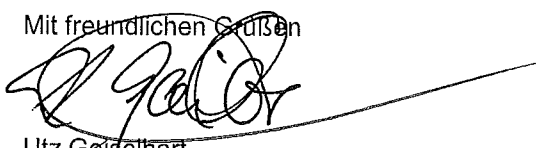
**Hier: Stellungnahme im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher
Belange**

Sehr geehrte Frau Cramer,

besten Dank für die Beteiligung. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, sollen in dem abgegrenzten Gebiet Sanierungs- und Entwicklungsziele formuliert werden. Die Ortsmitte von Dettingen zeichnet sich dadurch aus, dass durch einen Lebensmittelvollsortimenter in Verbindung mit Praxen und Dienstleistern von einem für die Ortsgröße relativ belebten Dorfkern gesprochen werden kann. Grundsätzlich ist es sicherlich richtig in dem Bereich ein Bürgerhaus, weitere Wohnbebauung an der Brunnenhalde sowie eine Seniorenwohneinrichtung zu realisieren. Gleichzeitig soll der öffentliche Raum auch gestalterisch aufgewertet werden.

Für die Beibehaltung dieser Frequenz ist es sicherlich zukünftig aber auch wichtig, dass genügend Parkraum auch für Angestellte der Betriebe zur Verfügung gestellt wird. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Parkraum auch kostenlos angeboten wird, da Dettingen anders als die Kernstadt von Konstanz als ländlicher Raum zu werten ist und die alternativen Einkaufsstandorte z.B. Gewerbegebiet Allensbach, Waldsiedlung, Kaufland Konstanz dadurch gekennzeichnet sind, dass dort auch kostenloses Parken möglich ist. Um eine passende Lösung für Dettingen zu finden ist es sicher angeraten, dies in enger Kommunikation mit den örtlichen Gewerbetreibenden zu machen.

Mit freundlichen Grüßen


Utz Geiselhart
Stellvert. Hauptgeschäftsführer

Handel + Dienstleistung

Eisenbahnstraße 68-70
79098 Freiburg
Telefon 07 61 / 3 68 76-0
Telefax 07 61 / 3 68 76 55
fr@hv-suedbaden.de
www.hv-suedbaden.de

Eintragung:
Amtsgericht Freiburg VR 16



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Freiburg i. Br. 12.10.2017
Name Claudia Mann
Durchwahl 0761 208-3511
Aktenzeichen 83.2 Ma,84.2.Je/2017-333
(Bitte bei Antwort angeben)

die STEG

per Mail

 **Konstanz, Bereich VU „Ortsmitte Dettingen“**

Hier: Beteiligung der Behörden

Anlagen

- Lagepläne

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Untersuchungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege als auch der archäologischen Denkmalspflege berührt:

Bau- und Kunstdenkmalspflege

Das Untersuchungsgebiet liegt im historischen Ortskern von Dettingen, in dem leider kaum noch historische Bebauung vorhanden ist.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich folgendes Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG:

Kapitän-Romer-Straße 11 (Flstnr. 0-34)

Landwirtschaftliches Anwesen; quergeteiltes Einhaus mit Satteldach, bestehend aus zweigeschossigem Wohnteil, Stall- sowie Scheunenteil mit großer Toreinfahrt. Erbaut wohl um 1800.

Der Bau zeichnet sich aus durch weitgehend vollständige Erhaltung im historischen Bestand und Erscheinungsbild. Mit seiner charakteristischen Funktionsaufteilung, die auch das Äußere prägt, ist der Bau ein aussagefähiger Bestandteil

einer Bautradition, die bis ins 20. Jahrhundert hinein für das Bild der Dörfer auf dem Bodanrück bestimmend war.

Im Lageplan (s. Anlage) ist das Objekt entsprechend gekennzeichnet.

Planungen bzw. Maßnahmen, die Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein.

Archäologische Denkmalpflege

1.) Darstellung des Schutzgutes

Es sind folgende Prüffälle mitzuteilen (s. Karte):

- Historischer Ortskern Dettingen, der seit dem 9. Jh. historisch überliefert ist. Hier ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Resten zu rechnen.

Der Erhalt archäologischer Kulturdenkmäler ist grundsätzlich anzustreben. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

2) Darstellung der weiteren Vorgehensweise

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmäler im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) **in einem Plan** ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herr Dr. Jenisch in Abstimmung mit dem Kreisarchäologen Herrn Dr. Hald eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Wir bitten Sie, diese Angaben in die Historische Kurzanalyse einzubeziehen und uns nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen die Ergebnisse bzw. das Maßnahmenkonzept zuzuschicken.

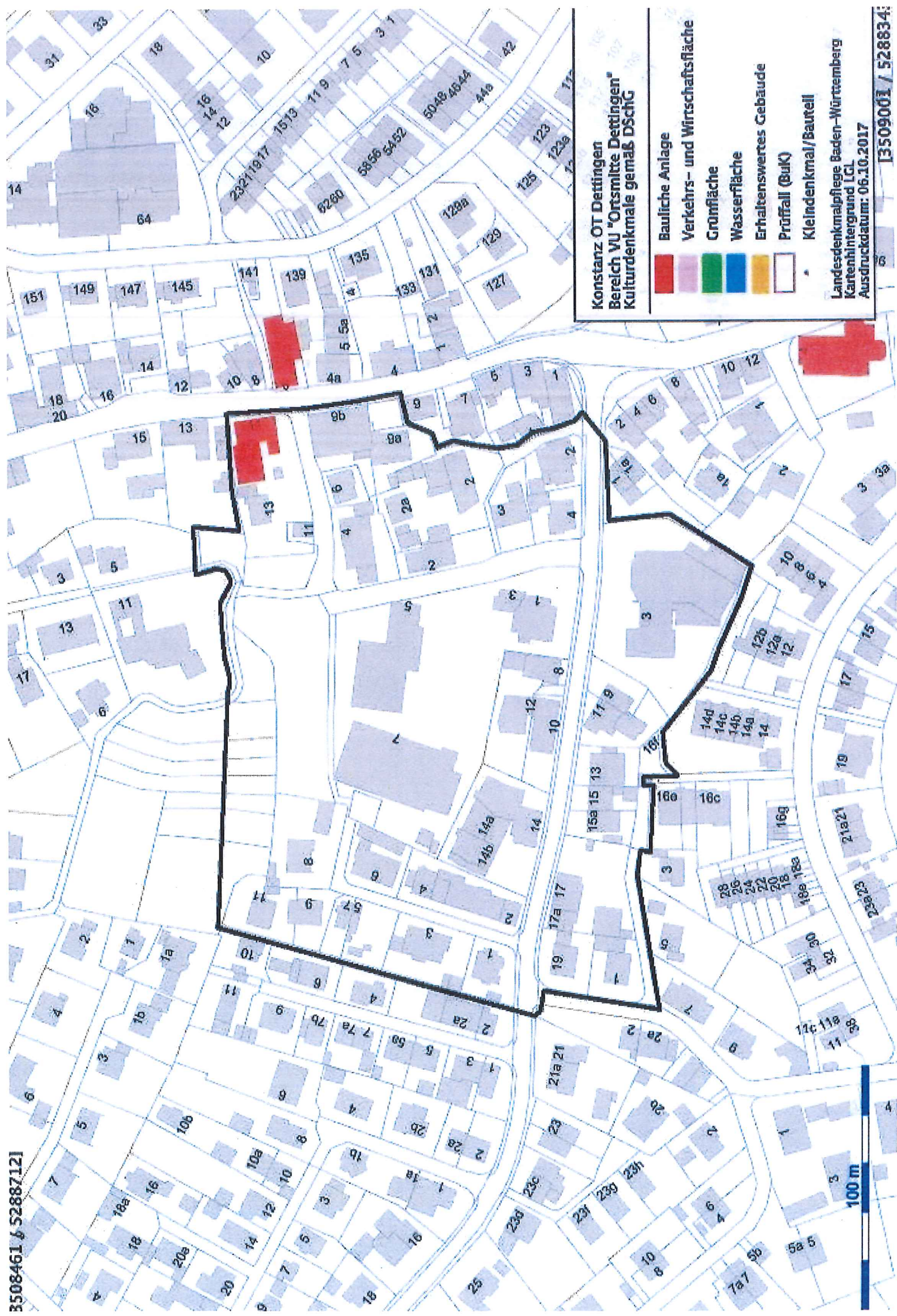
Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nachricht hiervon erhalten die Stadt Konstanz, Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 22 (Stadtsanierung) zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Claudia Mann

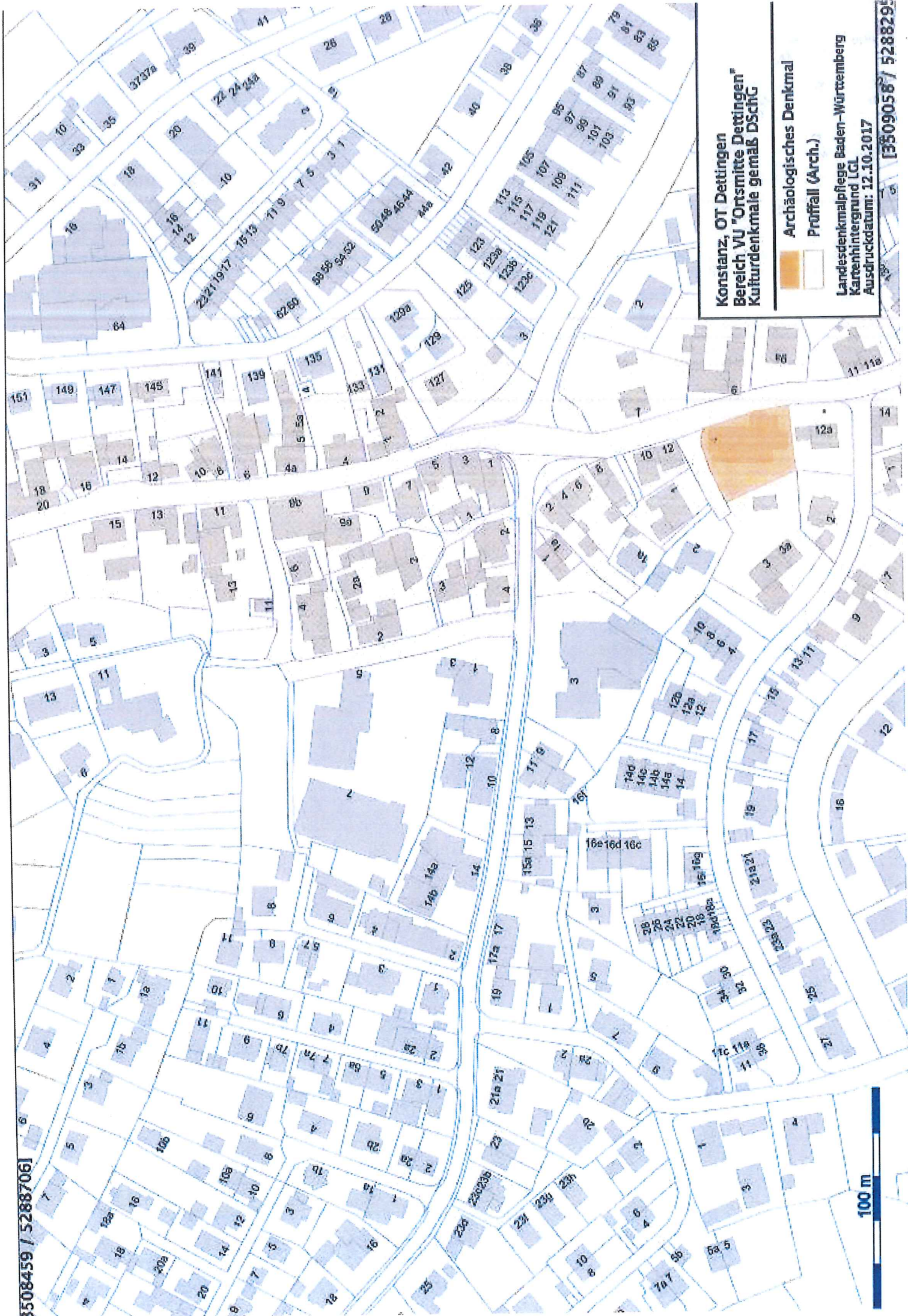


Konstanz OT Dettingen
Bereich VU "Ortsmitte Dettingen"
Kulturdenkmale gemäß DSchG

- Bauliche Anlage
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Erhaltenswertes Gebäude
- Prüfteil (BulK)
- Kleindenkmal/Bauenteil

Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Kartenherkunft LGL
Ausdruckdatum: 06.10.2017
3509001 / 528834





Konstanz, OT Dettingen
Bereich VU "Ortsmitte Dettingen"
Kulturdenkmale gemäß DSchG

Archäologisches Denkmal
Profilfall (Arch.)

Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Kartenhintergrund LGL
Ausdruckdatum: 12.10.2017

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Freiburg i. Br., 12.10.17
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 17-08716

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte", Stadt Konstanz, Teilort Dettingen, Lkr. Konstanz (TK 25: 8220 Überlingen-West)

Frühzeitige Beteiligung nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB

Ihr Schreiben Az.: 85262 Kj/VI vom 15.08.2017

Anhörungsfrist 13.10.2017

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Tettnang-Subformation (Diamikte, Kiese, mit Feinsedimenten).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerörtlichen Planungsvorhaben keine die o.a. Ausführungen ergänzenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Valentina Marker



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

TöB-Stellungnahmen des LGRB Merkblatt für Planungsträger

Stand: 28. Oktober 2015

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die **Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow)**. Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, bittet das LGRB um Beachtung der folgenden Punkte:

1. Übermittlung von digitalen Planflächen (GIS-Daten/Geodaten)

Bitte übermitteln Sie uns die digitalen, georeferenzierten Planflächen, damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig sind das Shapefile-Format und das Koordinatensystem Gauss-Krüger 3. Falls diese Formate nicht möglich sein sollten, können Sie Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format übermitteln.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 12 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln.

2. Übermittlung von Planunterlagen in digitaler Form

Bitte übermitteln Sie die Planunterlagen sowie Ihre Entscheidungen (Abwägungsergebnisse, Entscheidungen zu Genehmigungsverfahren, Raumordnungsbeschlüsse usw.) in digitaler Form oder stellen Sie diese zum Download im Internet bereit.

Ergänzend bitten wir Sie, uns bei Flächennutzungsplanverfahren, die die Gesamtgemarkung der Gemeinde/VVG/GVV betreffen, zusätzlich den Planteil in Papierform zuzusenden.

3. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planvorhaben bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich kenntlich zu machen (z. B. als Liste der Planänderungen).

4. Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie für alle E-Mail-Schreiben an das LGRB betreffend TÖB-Stellungnahmen als **Betreff an erster Stelle das Stichwort TÖB** und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5. Hinweis auf Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten, die an das LGRB im Rahmen der TÖB-Bearbeitung übermittelt werden, werden ausschließlich LGRB-intern verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme. Das LGRB ist darauf angewiesen, dass neue Erkenntnisse, die sich aus Planungsvorgängen ergeben, dem LGRB gemeldet werden:

1. Bohranzeigen und Bohrungsdatenbank

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Die landesweiten Bohrungsdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

2. Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

Eine Übersicht weiterer im Internet verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen>

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblatts kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!