

EINGANG 16. OKT. 2014

Vorlage an den Gemeinderat

Tagesordnungspunkt:

Wohnbaufläche „Am langen Rain“ (Mü1)

- hier:
- a) Vorberatung zur Ansiedlung großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Baugebiet
 - b) Vorberatung zur Wahl der Sachpreisrichter/-innen im Städtebaulichen Wettbewerb
 - c) Information über die Form der Bürgerbeteiligung im Städtebaulichen Wettbewerb

Gremium	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit	Aktion
Hauptausschuss			
Bauausschuss			
Gemeinderat	22.10.2014	öffentlich	Vorberatung

Sachdarstellung:

a) Ansiedlung Lebensmitteleinzelhandel

Mit dem Zentren- und Märktekonzept von 2010 ergaben sich für die Kernstadt Müllheim zwei wesentliche, langfristige Ziele der Stadtentwicklung:

- Die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen
- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

In der Entwicklung des Tenckhoffareals sahen die politisch Handelnden der Stadt schon lange die ideale Chance, einen Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu entwickeln, der zudem die Verwirklichung der oben genannten Ziele des Zentren- und Märktekonzepts ermöglichte.

Die in der Folge bis in jüngste Zeit unternommenen Ansiedlungsbemühungen durch intensive Gespräche und Verhandlungen mit Vertretern aller namhaften Akteure des Lebensmitteleinzelhandels...

leinzelhandels haben jedoch keinen Zweifel gelassen, dass das Tenckhoffareal den aktuellen und auf absehbare Zeit gültigen Vertriebskonzepten keinen ausreichenden Raum bietet.

Um die Nahversorgung der nördlichen und östlichen Teile der Kernstadt sowie des zu entwickelnden neuen Wohngebietes am östlichen Stadtrand und auch der unterversorgten nördlich gelegenen Ortsteile langfristig sicher zu stellen, sah sich die Verwaltung in der Pflicht, nach einem alternativen Standort zu suchen. Nachdem im Bereich der östlichen Innenstadt keine weiteren, unbebauten Flächen oberhalb der Größe des Tenckhoffareals zur Verfügung stehen und auch keine entsprechenden Konversionsflächen dieses Zuschnitts identifiziert werden konnten, wurde die Nutzung des Kreuzungsbereiches L 125/L131 als – nach Erstellung des Neubaugebietes – städtebaulich integrierte Lage in die Erwägung gezogen. Mit dem Beschluss des Gemeinderates zur Entwicklung der Fläche „Am langen Rain“ (Mü1) und der damit einhergehenden Bearbeitung und Formulierung des Auslobungstextes zum anstehenden Städtebaulichen Wettbewerb stellte sich schließlich die Frage, ob die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Plangebiet bedarfsmäßig sinnvoll und verträglich mit übergeordneten sowie kommunalen Planungen sein könnte.

Um hier eine reelle Einschätzung der übergeordneten Behörden zu erhalten, fanden bereits Vorgespräche mit Vertretern des Regierungspräsidiums Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sowie dem Handelsverband Südbaden statt. Zudem wurden vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung in Lörrach, die beigefügte gutachterliche Stellungnahme vom 17.03.2014 (*siehe Anlage A*) sowie die Langfassung der gutachterlichen Stellungnahme zur „Ermittlung verträglicher Obergrenzen“ vom 22.07.2014 (*siehe Anlage B*) angefertigt und diese den behördlichen Vertretern übersandt. Hierin wurden als Einzugsgebiet das Neubaugebiet „Am langen Rain“ sowie die nördliche und östliche Kernstadt mit den Ortsteilen Britzingen (inkl. Muggardt und Güttingheim), Dattingen und Zunzingen zu Grunde gelegt, da diese – laut Stellungnahmen Dr. Acocella – unterversorgt sind. Herr Dr. Acocella wird zu dieser Fragestellung und weiteren Punkten einen Sachvortrag in der Gemeinderatssitzung halten.

Um für den Auslobungstext und somit für die Entwerfenden eine klare Aussage mitgeben zu können, ob im Entwurf eine Fläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel integriert werden soll, ist eine Beratung und zeitnahe Grundsatzentscheidung durch das Gremium erforderlich.

Erfahrungsgemäß ist bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.380 m² eine Grundstücksfläche von 7.000 – 8.000 m² vorzuhalten. Vor dem Hintergrund der bedarfsmäßig nicht mehr aufschiebbarer Weiterentwicklung des Wohnbaugebietes „Am langen Rain“, werden die Fraktionen gebeten, zeitnah zu einem Meinungsbild zu gelangen, um in der nächsten Gemeinderatssitzung einen Beschluss über die Berücksichtigung der Fläche für Lebensmitteleinzelhandel im Auslobungstext zu fassen.

b) Wahl der Sachpreisrichter/-innen Städtebaulicher Wettbewerb

Für die Durchführung des vom Gemeinderat beschlossenen *Städtebaulichen Wettbewerbes* ist nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) die Benennung von Fach- und Sachpreisrichtern erforderlich. Das Preisgericht ist unabhängiger Berater des Auslobers, also der Stadt Müllheim. Es wirkt bei der Vorbereitung und Auslobung des Wettbewerbs, z. B. in

Form einer Preisrichtervorbesprechung, mit. Das Preisgericht entscheidet über die Wettbewerbsarbeiten und soll an der Vermittlung der Ergebnisse beteiligt werden.

Die Zusammensetzung des Preisgerichtes ergibt sich gemäß § 6 RPW.

Das Preisgericht darf nur aus natürlichen Personen bestehen, die von den Teilnehmern des Wettbewerbs unabhängig sind. Die Mitglieder des Preisgerichts haben ihr Amt persönlich und unabhängig allein nach fachlichen Gesichtspunkten auszuüben. Der Auslober bestimmt die Preisrichter und Stellvertreter. Zur Sicherstellung der Beschlussfähigkeit beruft der Auslober eine ausreichende Anzahl von Stellvertretern.

Das Preisgericht besteht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Fachpreisrichter besitzen die fachliche Qualifikation der Teilnehmer. Sachpreisrichter sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein. Bei Wettbewerben der öffentlichen Auslober setzt sich das Preisgericht in der Mehrzahl aus Fachpreisrichtern zusammen; hiervon ist die Mehrheit unabhängig vom Auslober. Die Zahl der Preisrichter ist ungerade.

Es wird davon ausgegangen, dass neben der Bürgermeisterin jede Fraktion ein stimmberechtigtes Mitglied in das Preisgericht berufen möchte. Somit ergibt sich die Gesamtzahl von 5 Sachpreisrichtern und 6 Fachpreisrichtern.

Die Fraktionen werden gebeten, bis zur Gemeinderatssitzung am 12.11.2014 jeweils eine/n Vertreter/-in zu benennen, der/die sowohl an der Preisrichtervorbesprechung als auch am eigentlichen Preisgericht (Dauer: ganztags) teilnehmen kann.

Erforderlich ist ebenfalls die Benennung von zwei weiteren Stellvertretern, die bei Verhinderung eines Sachpreisrichters als stimmberechtigte Preisrichter nachrücken. Hier wird eine fraktionsübergreifende Auswahl angeregt, um das Gremium nicht unnötig zu vergrößern. Denkbar wäre die Benennung des Beigeordneten und eines Bürgermeisterinnenstellvertreters.

c) Form der Bürgerbeteiligung im Städtebaulichen Wettbewerb

Mit dem wettbewerbsbetreuenden Büro KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH aus Freiburg wurden bereits Vorüberlegungen zur Durchführung der informellen Bürgerinformation und -beteiligung angestellt. Hierbei hat sich der folgende Vorschlag herausgebildet, der vom Gremium diskutiert werden soll. Anregungen des Gremiums können gerne noch in den Ablauf einfließen.

1. Bürgerinformation und Workshop

Beim Städtebaulichen Wettbewerb „Am langen Rain“ soll die informelle Bürgerinformation und -beteiligung in einem frühen Stadium, noch vor der dezidierten Ausformulierung des Auslobungstextes, erfolgen. Den interessierten Bürgern sollen lediglich Themenfelder mit den entsprechenden und für den Entwurf relevanten Unterpunkten vorgegeben werden, zu denen sie dann in einem Workshop-Verfahren gemeinsam Ideen, Wünsche und Vorgaben für das neue Baugebiet entwickeln sollen. Hierzu werden themenbezogene Arbeitsgruppen gebildet.

2. Zusammenstellung einer Synopse und Definition der Entwurfsparameter

Nach der Durchführung des Workshops wird das erarbeitete Material gesammelt, gesichtet, fachlich abgewogen und in einer Synopse, welche die Anregungen in entwurfsrelevant und planungsrelevant gliedert, dargestellt.

Diese Synopse wird dem Bauausschuss und dem Ortschaftsrat Niederweiler mit einem ersten Vorabzug des Auslobungstextes zur Beratung und Diskussion vorgelegt, um hieraus die für den Städtebaulichen Entwurf und den endgültigen Auslobungstext zu verwendenden Maßgaben und Anregungen zu filtern und zu benennen. Zur stattfindenden Bauausschusssitzung sollten Vertreter der Arbeitsgruppen aus dem Bürger-Workshop eingeladen und in die Diskussion bzw. Entscheidung mit einbezogen werden.

3. Einarbeitung der Bürgeranregungen in Auslobungstext

Die in der Bauausschusssitzung gemeinsam benannten Entwurfsvorgaben werden hiernach in den Auslobungstext eingearbeitet und die überarbeitete Fassung in der nächsten Bauausschuss nochmals zur Vorberatung vorgelegt.

Danach schließt sich die Preisrichter-Vorbesprechung mit einer eventuellen, nochmaligen Überarbeitung des Auslobungstextes sowie einer abschließenden Beratung des Ortschaftsrates Niederweiler und die Beschlussfassung des Gemeinderates an.

Anlagen:

- Gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella, Lörrach, vom 17.03.2014 (*Anlage A*)
- Langfassung der gutachterlichen Stellungnahme zur „Ermittlung verträglicher Obergrenzen“ des Büros Dr. Donato Acocella, Lörrach, vom 22.07.2014 (*Anlage B*)
- Übersichtsplan des Planungsgebietes „Am langen Rain“ mit Darstellung der überschlägig ermittelten Einzelhandelsflächen vom 15.10.2014 (*Anlage C*)