



SITZUNGSVORLAGE

Thema: Straßenmeisterei Markdorf - Bebauungsplanverfahren
Sachstandsbericht

Frühere Beratungen: AUT am 21.09.2017 und Kreistag am 11.10.2017 (SV 036/2017)
AUT am 02.05.2018 (SV 036/2017/1)
Kreistag am 18.07.2018 (SV 036/2017/2)
AUT am 30.04.2019 (SV 036/2017/3)
AUT am 02.07.2019 (SV 036/2017/4)
Kreistag am 16.07.2019 (SV 036/2017/5)
AUT am 10.03.2020 (SV 036/2017/6)
AUT am 22.09.2020 (SV 036/2017/7)
Kreistag am 07.10.2020 (SV 036/2017/8)
Kreistag am 17.12.2020, Abfallwirtschaftskonzept, (SV 545/2020)

Anlagen: Anlage 1 - Flächenzuordnung
Anlage 2 - Stand Detailplanung Straßenmeisterei und Wertstoffhof
Anlage 3 - Verschiebung Salzlager

Sachvortrag : Herr Betting, Leiter Bau- und Liegenschaftsamt Zeitdauer (ca.): 5 Min.

Beschlussvorschlag: Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	21.09.2021	öffentlich

Finanzielle Auswirkungen (mit der Kämmerei abzustimmen!): ja nein

Aufwendungen/Auszahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>		Investiv: <input checked="" type="checkbox"/>	
Einmaliger Aufwand	_____ Euro	Einmalige Auszahlung	16.465.200 Euro
Jährlicher Aufwand	_____ Euro	Jährliche Auszahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Aufwand 1. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 2019-2021	190.400 Euro
Aufwand 2. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 2022	3.209.600 Euro
Aufwand 3. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 2023	2.300.000 Euro
Aufwand 4. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 2024/2025	10.765.200 Euro
		Jährliche Abschreibung	279.328 Euro

Erträge/Einzahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>		Investiv: <input type="checkbox"/>	
Einmaliger Ertrag	_____ Euro	Einmalige Einzahlungen	_____ Euro
Jährliche Erträge	_____ Euro	Jährliche Einzahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Ertrag 1. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 1. Jahr	_____ Euro
Ertrag 2. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 2. Jahr	_____ Euro
Ertrag 3. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 3. Jahr	_____ Euro
Ertrag 4. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 4. Jahr	_____ Euro
		Jährliche Auflösung	_____ Euro

Mittelbereitstellung im Haushalt:

Ergebnishaushalt: <input type="checkbox"/>		Investitionshaushalt: <input checked="" type="checkbox"/>	
Produkt:	_____	Investitions-Nr.	I310601901
Kostenstelle:	_____	Investitions-Nr.	_____
Sachkonto:	_____		
Zur Verfügung stehende Mittel:	1.400.000		Euro

ggf. noch bereit zu stellen: **HH 2022: 2.Mio.(Grundstück)** Euro
HH 2023 ff.: 13.065.200

Deckungsvorschlag:

Ergebnishaushalt: <input type="checkbox"/>		Investitionshaushalt: <input checked="" type="checkbox"/>	
Produkt:	_____	Investitions-Nr.	I310601901
Kostenstelle:	_____		
Sachkonto:	_____		

Medien: PowerPoint pdf-Datei CD/DVD Stick

Sofern Präsentationen erforderlich werden, lassen Sie diese bitte mindestens fünf Tage vor den jew eiligen Sitzungen der Geschäftsstelle Kreistag zukommen.

Elektronisch mitgezeichnet von:

<input checked="" type="checkbox"/> Landrat	<input type="checkbox"/> Dezernat 1	<input checked="" type="checkbox"/> Dezernat 3
<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbauamt	<input checked="" type="checkbox"/> Abfallwirtschaftsamt	<input checked="" type="checkbox"/> BLA – Herr Betting

1. Ausgangslage:

Die Stadt Markdorf hat die Straßenmeisterei Markdorf vom Land Baden-Württemberg erworben und ist in den bestehenden Mietvertrag zwischen Land und Landkreis zum 1. Januar 2007 eingetreten. Mit Schreiben vom 2. August 2017 hat die Stadt Markdorf den Mietvertrag zum 31. Dezember 2021 fristgerecht gekündigt und das Grundstück an eine private Firma veräußert. Der Mietvertrag konnte mit dem neuen Eigentümer bis 2024 neu abgeschlossen werden, mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von je einem Jahr.

Der Kreistag hat am 18. Juli 2018 beschlossen, den erforderlichen Neubau der Straßenmeisterei Markdorf auf dem Flurstück 3343 am südlichen Ortseingang von Markdorf zu realisieren. Darüber hinaus hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 10.03.2020 die Verwaltung beauftragt, eine Vorplanung durch eine Machbarkeitsstudie zum Neubau der Straßenmeisterei Markdorf durchzuführen und dem Gremium vorzustellen. Hierzu wurden die Generalplanungsleistungen an das Büro Planquadrat Gaiser & Partner vergeben. Mit Vertragsabschluss wurden zunächst die Leistungen der Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) beauftragt. Die Planungen wurden im April 2020 auf der Basis der Vorkonzeption und dem Raumprogramm begonnen und im August 2020 abgeschlossen. Die Ergebnisse der Vorplanung wurden dem Kreistag am 7. Oktober 2020 vorgestellt und konnten bereits in der Stufe der frühzeitigen Behördenbeteiligung für die Verfahren des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

2. Sachverhalt:

2.1 Sachstand Ende 2020:

Grundstücksnutzung / Erschließung:

Nachdem seitens der Stadt Markdorf der Bedarf für den städtischen Bauhof auf der Fläche mitgeteilt wurde, hat die Verwaltung in Kooperation mit der Bauverwaltung der Stadt Markdorf, dem Straßenbauamt, dem Abfallwirtschaftsamt und dem Bau- und Liegenschaftsamt eine Vorkonzeption erarbeitet, die neben der Straßenmeisterei und dem Wertstoffhof auch den städtischen Bauhof und einen zweiten Kreisverkehrsplatz beinhalten sollte. Zu welchem Zeitpunkt der städtische Bauhof auf dieser Fläche entstehen könnte, ist seitens der Stadt Markdorf noch offen.

Durch die Verlegung des Wertstoffhofes auf die Südostseite mit eigener Zu- und Abfahrt kann der städtische Bauhof auf der nordöstlichen Seite realisiert werden. Die Planung sieht vor, die Zufahrt für den Bauhof von der Ostseite und die Zufahrt für die Straßenmeisterei vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus zu realisieren. Durch die Überlagerung der Verkehrsflächen zwischen der Straßenmeisterei und dem Bauhof sowie der gemeinsamen Ausfahrt entstehen Synergien und eine Entflechtung der Verkehrsströme. Der Flächenbedarf der Straßenmeisterei konnte hierdurch von ursprünglich ca. 15.000 m² auf ca. 11.653 m² verringert werden (siehe Anlage 1).

Bei den Planungen hat sich gezeigt, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Verkehrs- und Lagerflächen sowie den gewünschten Erweiterungsoptionen des künftigen städtischen Bauhofs die vorhandene Grundstücksfläche eine maximale Ausnutzung erfährt und sich dennoch nicht alle gewünschten Anforderungen realisieren lassen.

Deshalb hat die Stadt Markdorf auf der Südseite des Grundstücks eine weitere Teilfläche von 10 m Breite erworben, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, sondern als zusätzliche Kompensationsfläche und evtl. als Nachweis der erforderlichen Retentionsfläche dient.

Auf der Nordseite des Grundstücks soll ein zweiter Kreisverkehrsplatz entstehen, durch den sowohl im Norden das neue Wohngebiet Klösteröschle erschlossen, als auch die Anbindung der Oberfischbacherstraße an die Kreisstraße 7742 verbessert werden kann. Zwischen dem Kreisverkehrsplatz und der Einmündung der Oberfischbacherstraße ist nördlich der Kreisstraße 7742 ein Radweg vorgesehen, der u. a. das neue Wohngebiet Klösteröschle mit der Stadt Markdorf und der Oberfischbacherstraße verbinden soll.

Weiterentwicklung Bebauungsplan / Flächennutzungsplan / Bauablauf:

Auf der Basis der Vorplanung wurden weiterführende Gespräche mit den Vertretern der Stadt Markdorf, des Gemeindeverwaltungsverbandes und der Kreisentwicklung geführt, um die baurechtlich notwendigen Planungen weiterzuentwickeln. Die Verfahren des Bebauungsplans und die Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans laufen parallel. Ende Juli 2020 hat der Gemeinderat über den Bebauungsplan Oberfischbach Ost und den Flächennutzungsplan beraten und einstimmig den Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Gleichlautend hat der Gemeindeverwaltungsverband die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Stellungnahmen der im April erneut durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung sind bereits im Vorfeld berücksichtigt worden. Im Rahmenterminplan war vorgesehen, dass für beide Verfahren Ende 2020 die Planreife vorliegt und die Rechtskraft durch einen Satzungsbeschluss hergestellt wird.

Dies war die Grundlage für die weiterführende Planung der Straßenmeisterei, weshalb im Oktober 2020 durch den Kreistag die Generalplanungsleistungen für die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) beauftragt wurde.

Vorbehaltlich des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Markdorf war der weitere Ablauf der Planung wie folgt vorgesehen:

2020	Entwurfsplanung, Grundstücksverhandlungen
2021	Vorstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung, Grundstückskauf, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Ausschreibung.
2022	Ausschreibung, Herrichten und Erschließen
2023–24	Bauausführung und Fertigstellung im Sommer 2024

2.2 Sachstand August 2021:

Aufgrund der zeitgleichen Entwicklung des Bebauungsplans Oberfischbach Ost, innerhalb dessen Grenzen die Straßenmeisterei realisiert werden soll und dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Klosteröschle, innerhalb dessen Grenzen ein Wohngebiet durch die Stadt Markdorf geplant ist, sind übergreifende Fragen zur Verkehrserschließung entstanden, die vor dem Satzungsbeschluss der Bebauungspläne zu klären sind, um erneute Änderungen an den Bebauungsplänen zu vermeiden. Dies betrifft folgende Punkte:

- Detaillierte Planung des neuen Kreisverkehrs mit vier Abfahrten sowie Überplanung des bestehenden Kreisverkehrs („Schneiderkreisel“) mit der Zufahrt auf die zukünftige Fläche der Straßenmeisterei durch ein externes Ingenieurbüro.
- Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße zur Erschließung des Wertstoffhofes und des Bauhofes der Stadt Markdorf.

- Weiterführende Planung des Radverkehrskonzeptes der Stadt Markdorf mit Belangen am Knotenpunkt Oberfischbach-Ost und die Weiterleitung des übergeordneten Radverkehrs.
- Überbauung der Stromtrasse der EnBW entlang der Brunnisach mit offenem Standort für das notwendige Umspannbauwerk.

In mehreren Planungsgesprächen wurden die o. a. Punkte in Kooperation mit externen Planern, dem Straßenbauamt und der Stadt Markdorf bearbeitet und Lösungsvorschläge aufgezeigt, mit denen ein künftiger Bauhof der Stadt Markdorf anhand von pauschalen Annahmen des Bedarfes und die detaillierten Konzeptionen der Straßenmeisterei und des Wertstoffhofes in Einklang gebracht werden können (siehe Anlage 2).

Auf der nördlichen Seite der Kreisstraße 7742 wird ein Radweg befürwortet. Die Stadt Markdorf erwägt, zusätzlich auch auf der südlichen Seite der Kreisstraße 7742 einen Radweg vorzusehen, mit dem das Gewerbegebiet mit der Oberfischbacherstraße verbunden werden soll. Nach der aktualisierten Ausarbeitung des neuen Kreisverkehrsplatzes, durch den die Anbindung der Oberfischbacherstraße an die Kreisstraße 7742 verbessert und das neue Wohngebiet Klosteröschle erschlossen werden soll, hat sich gezeigt, dass die nutzbare Fläche für die künftige Straßenmeisterei auf der Nordseite des Bauhofs durch den Anschluss an den Kreisverkehrsplatz und den südlichen Radweg stark eingeschränkt wird.

Durch die Stadt Markdorf wurde die interne Erschließung und Platzierung des zukünftigen Bauhofes überprüft, mit dem Ergebnis, dass die verbleibende Restfläche keine Entwicklung für den Bauhof zulässt.

Um eine zukunftsfähige Lösung für den Bauhof zu erreichen, wurde von der Stadt Markdorf vorgeschlagen, die Salzhalle und das Silo der Straßenmeisterei nach Südwesten zu verschieben. Hierdurch würde der Carport der Straßenmeisterei verkleinert. Zudem soll auf der Südseite des Grundstücks ein Flächenzukauf von ca. 1.800 m² erfolgen, damit der Wertstoffhof nach Süden verschoben werden könnte. Ob hierbei die naturschutzrechtlichen Auflagen erfüllt werden können, ist fraglich, da Flächen überbaut werden müssten, die derzeit als Retentionsflächen vorgesehen sind (siehe Anlage 3).

Darüber hinaus hat die Stadt Markdorf vorgeschlagen, von der für den Bau des Wertstoffhofes vorgesehenen Fläche ca. 1.000 m² abzutrennen und diese für eine etwaige zukünftige Erweiterung des städtischen Bauhofes zu reservieren.

Dies widerspricht dem vom Kreistag am 17. Dezember 2020 beschlossenen Abfallwirtschaftskonzept, wonach zur Entlastung des Entsorgungszentrums Weiherberg leistungsfähigere Wertstoffhöfe, sog. Wertstoffhof Plus, errichtet werden sollen, die auch für eine Weiterentwicklung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. Sollte die Fläche für den Wertstoffhof reduziert werden, ist eine Umsetzung des Abfallwirtschaftskonzeptes an dieser Stelle nicht möglich.

Der Bau eines Wertstoffhofes, der nicht dem Abfallwirtschaftskonzept entspricht, wird deshalb von der Verwaltung nicht empfohlen.

Die Inhalte des Wertstoffhofes Plus sind im Abfallwirtschaftskonzept des Bodenseekreises 2020 ab Seite 30 beschrieben.

Die o. a. Entwicklungen haben zu einer Verzögerung des ursprünglich geplanten Ablaufs bei der Entwicklung der neuen Straßenmeisterei Markdorf geführt. Nach Rückfrage bei der Stadt Markdorf könnte nach Anpassung der neuen Grenzen des Bebauungsplans ggf. Ende Oktober 2021 eine erneute Offenlage erfolgen. Somit ist frühestens Ende des 1. Quartals 2022 ein Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat zu erwarten, wodurch momentan von einer

zeitlichen Verzögerung von etwa einem Jahr bis zur Fertigstellung der Straßenmeisterei auszugehen ist.

Vorbehaltlich des Fortgangs des Bebauungsplanverfahrens, wie von der Stadt Markdorf nun skizziert, könnte der Neubau der Straßenmeisterei wie folgt weiter geplant werden:

2022	Entwurfsplanung, Grundstücksverhandlungen Vorstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung, Grundstückskauf, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Ausschreibung.
2023	Ausschreibung, Herrichten und Erschließen
2024–25	Bauausführung und Fertigstellung im Sommer 2025

Bis zur Klärung der finalen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wurde die weiterführende Planung der Straßenmeisterei mit der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) durch das Bau- und Liegenschaftsamt zurückgestellt.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Aufgrund der zeitlichen Verzögerung von rund einem Jahr sind die zu erwartenden Baukosten mit der anzunehmenden Indexierung von 4 % anzupassen.

Die erforderlichen finanziellen Mittel werden in der Haushaltsplanung 2022 ff. berücksichtigt.