

Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung einer Dorfmitte in Bobitz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 16.04.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Entscheidung)	30.04.2025	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	20.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt die Beauftragung zur Erstellung eines städtebauliches Konzeptes sowie eines Freianlagenkonzeptes zur Entwicklung einer Dorfmitte unter Berücksichtigung bestehender Dorfschwerpunkte
Für die Erarbeitung des Konzepts ist die Machbarkeitsstudie
- KOMMUNALES ZENTRUM – Bearbeitungsstand 25.01.2023 heranzuziehen.

Sachverhalt

Die Gemeinde Bobitz beabsichtigt die Vergabe von Planungsleistungen für ein städtebauliches Konzept für die Ortschaft Bobitz. Dieses Konzept soll die Grundlage für die Entwicklung der Ortschaft für weitere kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen bilden.

Die Erstellung des Konzepts soll in zwei Phasen erfolgen:

- A Erarbeitung der Schwerpunkte (Einwohnerbefragung/ Bürgerbeteiligung) über studentische Begleitung im Rahmen von Studienarbeiten der HS Wismar
- B Beauftragung eines kreativen Planungsbüros (Städtebau/ Freianlagenplanung – ARGE), deren Erarbeitung auf den Studienarbeiten aufbaut.

1. Erläuterung zum Ort Bobitz

Der Ort Bobitz bildet mit ca. 850 Einwohnern das Zentrum der Gemeinde Bobitz, zu der weitere 18 Ortsteile gehören.

Im Ort befinden sich Einrichtungen wie die Grundschule mit Sporthalle, ein Kindergarten, ein Hort-, ein Feuerwehrgebäude und eine Freifläche, die bisher eine Art Dorfmittelpunkt bilden.

Im Ortsteil Alt-Bobitz befindet sich das Sportlerheim des Sport- und Kulturvereins Bobitz (SKV-Bobitz) inklusive Sportplatz.

An der Hauptstraße befindet sich derzeit im ehemaligen Gebäude der Raiffeisenbank der Gemeinderaum, der als Treffpunkt verschiedener sozialer Institutionen genutzt wird (Volkssolidarität, Frauenchor, Gemeindebibliothek etc.).

Weitere Einrichtungen wie eine Postfiliale, Getränkemarkt, ein Café/Eisdiele und eine Einrichtung der ambulanten Pflege befinden sich an unterschiedlichen Standorten im Ort.

Die Größe, Art und Ausstattung des Feuerwehrgebäudes entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Der Ort ist durch die Bahn-, Bus- und Autobahnanbindung sehr gut erreichbar.

2. Aufgabenstellung

Bei der Planung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen bzw. zu bearbeiten:

1. Analyse und Bewertung der vorhandenen städtebaulich- freiräumlichen Struktur unter zeitgeschichtlichen Aspekten der historischen Entwicklung des Ortes (Darstellung in Text und Karte)
2. Kennzeichnung der unterschiedlichen Entwicklungsphasen der Freiraumstruktur im Kontext zu der baulichen Entwicklung (Darstellung in Text und Karte)
3. Analyse der Raumstruktur und der Gestaltung in Bezug auf den Erhaltungszustand, aktuelle Störungen, Funktionen und Nutzungen, Erhalt ortbildprägender Gebäude (Darstellung in Text und Karte)
4. Darstellung und Formulierung von Entwicklungszielen für den Ort und ggf. einzelne Dorfbereiche (Darstellung in Text und Karte)
Dabei sind 2-3 mögliche Varianten dem AG vorzustellen. Die Vorzugsvariante soll später als Grundlage des städtebaulichen Konzepts dienen.
5. Ableitung eines Leitbildes als Ergebnis der Untersuchungen (Darstellung in Text und Karte)
6. Berücksichtigung und ggf. Integration vorliegender Konzepte wie z.B. Wärmeplanung durch den Zweckverband, Beleuchtungskonzept, regionale Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen, E-Ladesäulen- und Parkplatzkonzept, Beachtung barrierefreier Parkplätze etc.
7. Berücksichtigung städtebaulich-freiräumlicher Beziehungen OT Bobitz und umgebender Frei- bzw. Landschaftsraum (städtebaulich-räumliche Vernetzung), unter Berücksichtigung von Biotopen und naturschutzrechtlichen Anforderungen
8. Erstellung des Städtebaulichen Konzeptes unter der Maßgabe zeitlicher Prioritäten der Umsetzung (kurz-, mittel-, langfristig)
9. Abstimmungen mit AG/ Gemeindevertretung (Teilnahme an mindestens 6-8 Sitzungen)

Grundsätzlich ist bei der Bearbeitung der Konzeptplanung darauf zu achten, dass Bestandsmaterialien möglichst wiederverwendet werden bzw. neue Materialien ökologischen Ansprüchen genügen.

Weiterhin sind alternativen Lösungsvorschlägen zum Standort folgender Einrichtungen zu erarbeiten:

Feuerwehr

Ersatzmaßnahme /Neubau für 2 Fahrzeuge der freiwilligen Feuerwehr Bobitz.

Der erforderliche Flächenbedarf für Flächen für Fahrzeughalle, Aufstellflächen, Betriebs- und Sozialräume, PKW Stellflächen, Übungsflächen, Einbeziehung Jugendfeuerwehrarbeit und Erweiterungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen.

Sporthalle

Ersatzmaßnahme/Neubau für die bestehende Einfeldsporthalle einschließlich Stellflächen für

Halle und Besucher.

Alternativ ist der Neubau einer Zweifeldsporthalle zu prüfen.

Schule

Die Erweiterungsmöglichkeit der Schule soll in die Überlegungen mit einbezogen werden.
Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder sind zuzuordnen.

KITA

Die Erweiterungsmöglichkeit der KITA soll in die Überlegungen mit einbezogen werden. Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder sind zuzuordnen.

Gemeindezentrum

Die Einbindung und Zuordnung des Gemeindezentrums als möglicher Einzelbau oder in Verbindung mit dem Neubau der Feuerwehr oder der Sporthalle soll der Studie zu entnehmen sein.

Ein Verbleib des Gemeindezentrums im Zentrum von Bobitz in Verbindung mit Arztpraxis, Laden und Parkplatz ist zu untersuchen.

Sportflächen

Für verbleibende Freiflächen sind Vorschläge für Spiel und Sportanlagen aufzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Machbarkeitsstudie Kommunales Zentrum Bobitz (öffentlich)
---	---