

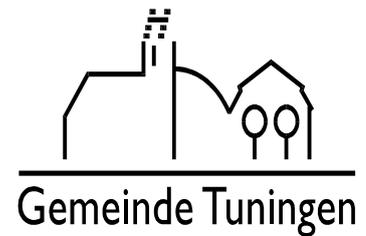
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2017-000212

öffentlich

Az.: 022.3, 621.40

Verantwortlich: Jürgen Roth



Sitzung am: 09.11.2017

TOP: 5

Bebauungsplan Kalkhofstraße

- Auftrag an Planungsbüro

- Aufstellungsbeschluss

- Honorarangebot Kalkhofstraße

Sachverständige: Herr Christ (BIT), Herr Lamm (Kommunalplan)

Befangen: --

Sachstandsbericht:

I. Auftrag an Planungsbüro

In der letzten Sitzung des Gemeinderates am 12. Oktober 2017 wurde beschlossen, dass ein Bebauungsplanverfahren für das Gebiet eingeleitet werden soll.

Dazu bedarf es eines Büros, das in bewährter Art und Weise das Verfahren begleitet. Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes „Innerort“ wurde das Büro „Kommunalplan“ beauftragt. Da es sich hier um ein Teilprojekt des gesamten B-Plan-Projektes handelt, schlägt die Verwaltung die Beauftragung des Büros „Kommunalplan“ vor. Dabei sind die beschlossenen Rahmenbedingungen Basis der Beauftragung.

Ein entsprechendes Honorarangebot liegt vor.

Herr Lamm steht in der Sitzung für Rückfragen zur Verfügung.

1. Ausgangssituation

Seit Mai dieses Jahres wird die Erneuerung und Aufwertung des Ortskerns von Tuningen mit dem neuen Sanierungsgebiet „Ortskern II“ gefördert. In diesem Sanierungsgebiet liegt auch die Kalkhofstraße, die in ihrer Gestaltung und Funktion geändert und als Wohnstraße ausgebaut werden soll.

Mit dieser geplanten Maßnahme soll auch für das Umfeld der Kalkhofstraße ein aktuelles und qualifiziertes Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Bisher gilt für die südliche Bauzeile an der Kalkhofstraße der „einfache“ Bebauungsplan „Innerort“. Nördlich der Kalkhofstraße hat der Bebauungsplan „Sieble“ aus dem Jahr 1984 Rechtskraft, entspricht aber mit seinen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Zielen der Ortsentwicklung.

Mit dem neuen Bebauungsplan soll auch der aktuelle Missstand der Gartennutzungen im Außenbereich südlich der Kalkhofstraße bereinigt, geordnet und rechtlich gesichert werden.

Die in dieser Zone errichteten Einfriedigungen und baulichen Anlagen sind mit den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht vereinbar. Derzeit besteht das Baurechtsamt des Kreises auf die Beseitigung der genannten Anlagen.

2. Bebauungsplan-Verfahren

Für den Bereich der Kalkhofstraße wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß beiliegendem Lageplan (Anlage) mit einer Flächengröße von ca. 5,1 ha vorgesehen.

Da Flächen des Außenbereichs (Gartenflächen) mit überplant werden, ist für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies erfolgt parallel mit dem Bebauungsplan im Rahmen eines punktuellen FNP-Änderungsverfahrens durch die Verwaltungsgemeinschaft.

3. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan liegt im Sanierungsgebiet Ortskern II und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der wesentlichen Sanierungsziele schaffen:

- Innenentwicklung mit Nachverdichtung und Umnutzung
- ökologische Aufwertung von Flächen
- Verbesserung des Wohnumfeldes mit Straßenraumgestaltung
- Attraktivierung und Stärkung des Ortskerns.

Für die im Außenbereich liegenden „Gartenflächen“ südlich der Kalkhofstraße ist eine Ausweisung als „Private Grünfläche“ oder als Sondergebiet (SO) „Gartenfläche“ mit klaren Regelungen der Gestaltung und Nutzung vorgesehen.

In der Sitzung wird Hr. Dipl.-Ing. Lamm vom Büro kommunalPLAN die Eckpunkte des Bebauungsplanverfahrens vorstellen und erläutern.

4. Beauftragung

Mit dem Büro Kommunalplan wurde bereits ein Ingenieurvertrag zum Bebauungsplan „Innerort“ 2. Änderung mit einem Honorarrahmen von brutto 7.500,- € abgeschlossen. Leistungen dazu wurden bisher noch nicht abgerufen.

Es wird vorgeschlagen, das Büro Kommunalplan mit der Aufstellung des Bebauungsplans durch Erweiterung des bestehenden Vertrages aus der Basis des aktuellen Honorarangebotes in Höhe von 35.900 € und mit Verrechnung der bisherigen Vertragssumme zu beauftragen. Die dafür notwendigen zusätzlichen Mittel werden wir im Haushalt 2018 entsprechend darstellen. Dabei hat der Anteil für die Regelung im Außenbereich den überwiegenden Anteil am Aufwand.

Dazu kommen dann noch Kosten für die Umweltprüfung und Öko-Konten- und Ausgleichsbetrachtung. Diese können jedoch noch nicht beziffert werden.

II. Honorarangebot Tiefbau Kalkhofstraße

Damit die notwendigen Ausschreibungen zur Neukonzeption der Kalkhofstraße vorbereitet werden und die notwendige Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt werden können, bedarf es intensiver Planungs- und Ingenieursvorbereitung. Dazu müssen Vermessungen, Untergrunduntersuchungen, wie auch Leitungsplanungen untersucht und bewertet werden. Dies ist auch wesentlich für die Bebauungsplandiskussion. Die Mittel dafür können im Rahmen des Landessanierungsprogrammes (LSP) voll angesetzt werden. Da wir jedoch, wie in den vorigen Projekten auch, durch Pauschalen/qm gedeckelt werden, ist nicht mit 100 % Abdeckung aus dem Budget des LSP zu rechnen. Das war jedoch auch schon bei den anderen beiden Projekten Thema und Fakt!

Die Ausbaustrecke geht über ca. 600 m, wofür Nettobaukosten von 1,93 Mio. Euro geschätzt werden. Das Angebot geht von folgenden Honorarsummen aus (jeweils brutto):

Verkehrsanlagen	173.648,94 Euro
Kanalisation	37.682,79 Euro
Wasserversorgung	<u>35.571,95 Euro</u>
SUMME	246.903,68 Euro

Das entspricht der Honorarzone II der HOAI und ist für diese Baumaßnahme angemessen.
Herr Christ wird in der Sitzung anwesend sein und steht für Rückfragen dann zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat

1. stimmt der vorgetragenen Strategie zur Schaffung von Planungsrecht im Bereich des B-Plans „Kalkhofstraße“ zu.
2. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kalkhofstraße“ für den im beiliegenden Lageplan dargestellten Bereich gem. § 8 Abs. 3 BauGB im „Parallelverfahren“.
3. das Büro Kommunalplan wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kalkhofstraße“ auf der Grundlage des vorliegenden Honorarangebotes beauftragt.
4. die Verwaltung wird beauftragt, die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der „Gartenflächen“ im Gemeinsamen Ausschuss der VG zu beantragen.
5. Mit der Planung und Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen im Bereich Tiefbau wird das Büro BIT-Ingenieure angebotsgemäß beauftragt.