

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/0373
	Verantwortlich:	Roland Mündel
	Geschäftszeichen:	623.3

Stadtentwicklungskonzept "Rheinau-Mitte"
Hier: Aufhebung des Sperrvermerks zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	23.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät in der Angelegenheit und stimmt der Aufhebung des Sperrvermerks für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit qualifizierten Festsetzungen für „Rheinau-Mitte / Süd“ und ohne qualifizierte Festsetzungen für „Rheinau-Mitte / Nord“ zu.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	X	Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.10.2019 dem städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mehrheitlich zugestimmt.

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde u.a. vorgetragen, dass die zentralen Infrastrukturmaßnahmen wie Kindergarten, Feuerwehr und Bauhof als wichtige und richtige Projekte gesehen werden. Die Planung für die Sport- und Freizeitanlagen sind dagegen noch nicht so dringend zu sehen.

Im Rahmen der Beratung für den Haushalt 2020 wurde deshalb für die Bereitstellung der Haushaltsmittel für das Bebauungsplanverfahren „Rheinau-Mitte“ ein Sperrvermerk wie folgt festgelegt:

- Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Rheinau-Mitte“ ist zu prüfen, ob es möglich ist, dass der Bauabschnitt I mit Festsetzungen konkret ausgewiesen wird und zeitgleich die Bauabschnitte II und III als „öffentliche Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen werden. Die Inanspruchnahme der bereitgestellten Mittel für die Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinau-Mitte“ darf erst erfolgen, wenn der Gemeinderat diese nach Abschluss der Prüfung freigegeben hat.

Die Verwaltung sieht die Möglichkeit für die „Rheinau-Mitte“ zwei Bebauungspläne aufzustellen:

Bebauungsplan „Rheinau-Mitte / Süd“ (Bauabschnitt I)

mit qualifizierten Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

- für die Wohnbebauung
- für Bauhof, Feuerwehr, Polizei und DRK
- für Kindergarten
- für einen zentralen Busbahnhof
sowie
- für weitere gewerbliche Bauflächen

Bebauungsplan „Rheinau-Mitte / Nord“ (Bauabschnitt II und III)

ohne qualifizierte Festsetzung

- Abgrenzung der Bauabschnitte II und III als Geltungsbereich für öffentliche Gemeinbedarfsfläche für die Fassung des Aufstellungsbeschlusses ohne weitere Durchführung des Regelverfahrens und keine Verabschiedung als Satzung.
- Für diesen Bereich sollte im Hinblick auf evtl. Bodenspekulationen eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet „Rheinau-Mitte / Nord“ erlassen werden.

Die Verwaltung ist der Meinung, dass für die Schaffung von gesamtstädtischen Einrichtungen in naher Zukunft das Bebauungsplanverfahren „Rheinau-Mitte / Süd“ (Bauabschnitt I) eingeleitet werden soll und der Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Rheinau-Mitte / Nord“ (Bauabschnitt II und III) ohne weitere planungsrechtliche Schritte gefasst werden sollte.

Für die Bauleitplanung „Rheinau-Mitte“ sind im Haushalt 2020 insgesamt 94.000,00 € mit dem vorgenannten Sperrvermerk eingeplant.

Das Büro schreiberplan hat für die Überplanung des Bauabschnittes I entsprechend der HOAI ein Angebot über 61.028,58 € und für die Überplanung der Bauabschnitte II und III entsprechend der HOAI ein Angebot über 48.730,11 € vorgelegt.

Aufgrund einer sehr geringen Regelungsdichte im Bebauungsplan hat das Büro schreiberplan gleich für die Bauabschnitte II und III nur 15 % von dem Bruttlohonorar (48.730,11 €) = 7.309,52 € angesetzt.

Nachdem nun beabsichtigt ist, ein Abgrenzungsplan für die Bauabschnitte II und III mit öffentlicher Gemeinbedarfsfläche mit Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung ohne Durchführung des weiteren Verfahrens erstellen zu lassen, hat das Büro schreiberplan ein erneutes Honorarangebot in Höhe von 3.000,00 € (anstatt 7.309,52 €) vorgelegt.

Die Auftragssumme für das Bebauungsplanverfahren mit qualifizierten Festsetzungen für „Rheinau-Mitte / Süd“ und ohne qualifizierte Festsetzungen für „Rheinau-Mitte / Nord“ beläuft sich somit beim Büro schreiberplan auf 64.028,58 €.

Hinzu kommen noch:

Kosten für

- | | |
|--|-----------------|
| – Besondere Leistungen in Höhe von voraussichtlich | 10.000,00 € |
| – Kosten Umweltbericht | ca. 10.000,00 € |

Die Gesamtkosten belaufen sich auf **84.028,58 €**.

Der Haushaltsansatz kann somit um 10.000,00 € reduziert werden.

Bezüglich des Grunderwerbs im Bauabschnitt I ist die Verwaltung derzeit noch mit 5 Grundstückseigentümern in Verhandlung. Es wird versucht mit einem Kauf oder einer eventuellen Umlegung die Grundstücksverhandlungen noch abzuschließen.

Anlagen:

200818_RheinauMitte_Lageplan aktuelle BAs