

Sitzungsvorlage

Datum: 16.10.2003
Drucksache Nr.: **03/0346**
öffentlich

Beratungsfolge: Zentrumsausschuss

Sitzungstermin: 12.11.03

Betreff:

Bericht zum aktuellen Stand der Maßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

1.0 Projektorganisation

2.0 Finanzen

3.0 Grundstücksangelegenheiten

Fortschreibung der Anfangs- und Neuordnungswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ist mit der Fortschreibung der Anfangs- und Neuordnungswerte im städtebaulichen Entwicklungsbereich zum Stichtag 01.01.2004 beauftragt worden.

Die Anfangswerte werden flächendeckend für den gesamten Entwicklungsbereich fortgeschrieben, da die derzeit noch zu erwerbenden Restflächen auf alle Wertzonen verteilt sind. Bei der Fortschreibung der Neuordnungswerte erfolgt die Fortschreibung in Abhängigkeit vom aktuellen Verfahrensstand des jeweiligen Bebauungsplanes. In den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 113 und 114 ist die Fort-

schreibung auf die Baufelder beschränkt, die derzeit noch zu vermarkten sind. Die bereits beurkundeten Baufelder bleiben unberücksichtigt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112 soll im Rahmen der Fortschreibung ein einheitlicher Neuordnungswert auf Grundlage der städtebaulichen Kennziffern (GRZ/GFZ) für die gesamte Baufläche ermittelt werden, um im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes flexibler handeln zu können. Sofern sich später im konkreten Einzelfall eine von den städtebaulichen Kennziffern abweichende Ausnutzbarkeit ergibt, kann bei Bedarf eine Anpassung erfolgen.

4.0 Planungen/Untersuchungen

B-Plan Nr. 114 (Baufelder A 10-Ost/West): Vorhabenbezogener B-Plan

In der Sitzung am 07.05.2003 hat der Zentrumsausschuss dem Antrag der Firma Bücher Wohnbau GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB als Änderungsverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 (Baufelder A 10-Ost/West) zugestimmt. Damit sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von drei freistehenden Einfamilienhäusern auf den beiden Baufeldern geschaffen werden. Da bis zum heutigen Zeitpunkt eine Vermarktung dieser Baufelder für die Firma Bücher Wohnbau GmbH & Co. KG nicht möglich war, ist das Änderungsverfahren bisher nicht durchgeführt worden. Vor diesem Hintergrund ist der Firma Bücher Wohnbau GmbH & Co. KG eine Frist bis zum 31.12.2003 gesetzt worden. Nach diesem Zeitpunkt wird die Reservierung aufgehoben und die Baufelder wieder frei vermarktet.

5.0 Erschließung

Energieversorgung

Die Energieagentur NRW ist als neutrale Einrichtung des Landes damit beauftragt worden, die derzeitige Situation der Energieversorgung im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu beurteilen. Ziel der Beauftragung ist die Prüfung, ob die ökologischen und konzeptionellen Ziele der zentralen Energieversorgung im Hinblick auf die Ausschreibungsergebnisse erreicht worden sind und ob die aktuellen Kosten (Erschließungskosten und Bezugspreise) marktgerecht sind.

Die Frage, ob das von der ESA umgesetzte Konzept den ökologischen und konzeptionellen Vorgaben der Ausschreibung entspricht, kann allerdings erst zu dem Zeitpunkt abschließend bewertet werden, zu dem das Endausbaustadium für die beiden Bebauungsplanbereiche 113 und 114 erreicht worden ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist durch die Installation eines größeren BHKW's im Johanniter-Krankenhaus und dessen Einbindung in den Wärmeverbund „Zentrum-West“ allerdings das erste grundsätzliche Ziel, nennenswerte Umweltentlastung durch ausreichend dimensionierte KWK-Anlagen zu erreichen, bereits erreicht.

Die Strompreise und Strom-Erschließungskosten der ESA können allgemein als „sehr günstig“ zusammengefasst werden. Anders sieht es bei den Wärmepreisen und Wärmeerschließungskosten der ESA aus. Diese müssen im Vergleich zu anderen Fernwärme-Konditionen als „sehr hoch“ beziffert werden. Während die laufenden Wärmepreise noch als „marktüblich“ bewertet werden können, sind die Netzkostenbeiträge außerordentlich hoch. Ein Grund für die sehr hohen Erschließungskosten der ESA liegt voraussichtlich in dem ungünstigen Verhältnis zwischen hohen

Nahwärme-Infrastrukturkosten einerseits und geringer Anschlussdichte (einseitige Erschließung, vorwiegend kleinere Wohngebäude) andererseits.

B-Plan Nr. 112: Kreisverkehr

Die Baumaßnahmen für die Herstellung des Kreisverkehrs zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 112 an die L 143 laufen derzeit. Für den Zeitraum der Baumaßnahmen ist der Verkehr zwischen Menden und dem Zentrumsbereich eingeschränkt. Die Baumaßnahme soll bis Dezember 2003 abgeschlossen werden.

B-Plan Nr. 114: Herstellung der privaten Stichwege und Stellplätze

Im Bereich des B-Plan Nr. 114 werden die Arbeiten zur Herstellung der privaten Stichwege und Stellplätze abschnittsweise fortgesetzt. Die Herstellung erfolgt in direkter Abstimmung mit den jeweils betroffenen Bauherren (private Erwerber/Bauträger), da die jeweils betroffenen Teilflächen für den Zeitraum der Herstellung nicht genutzt werden können.

6.0 Hochbau

B-Plan Nr. 114

Die Hochbauarbeiten auf den Baufeldern A2-Nord, A6-West, A8-Ost, A8-West, A9-West, B3, B5-Ost, B5-West, B6-Süd, B6-Nord, B7-Ost, C2, C3, C4, C5-Ost, C5-West, C6-Süd, C6-Nord, C8-Süd, D3, D4, D6-West, D7-W, E1 und E2 laufen derzeit.

7.0 Vermarktung

B-Plan Nr. 114

Für folgende Baufelder sind die Beurkunden erfolgt: A2-Nord, A3-Süd, A3-Nord, A4, A6-West, A8-Ost, A8-West, A9-West, B2, B3, B4, B5-Ost, B5-West, B6-Süd, B6-Nord, B7-Ost, B8-Süd, C2, C3, C4, C5-Ost, C5-West, C6-Süd, C6-Nord, C7-Süd, C7-Nord, C8-Süd, D2, D3, D4, D5-Süd, D5-Nord, D6-Ost, D6-West, D7-Ost, D7-West, E1, E2, E3, E4 (40 Baufelder).

Für folgende Baufelder sind Reservierungen ausgesprochen worden: A 10-Ost, A10-West, B9-Süd, B9-Nord, C8-Nord (5 Baufelder).

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☐ hat finanzielle Auswirkungen
☒ hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

☐ Sie stehen im ☐ Verw. Haushalt ☐ Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

☐ Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.