

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Dezernat IV - He.

Sitzungsvorlage

Datum: 19.09.2002

Drucksache Nr.: **02/0389**

öffentlich

Beratungsfolge: Zentrumsausschuss

Sitzungstermin: 08.10.2002

Betreff:

Bericht zum aktuellen Stand der Maßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

1.0 Projektorganisation

2.0 Finanzen

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Stichtag 30.06.2002 ist fortgeschrieben worden und befindet sich in der Abstimmung mit den einzelnen Fachbereichen. Im Rahmen der Fortschreibung wurde eine Erweiterung des Betrachtungszeitraums vorgenommen, um den veränderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplans Nr. 113, der Verlagerung des Sportplatzes sowie der allgemeinen Nachfragesituation nach Kerngebietsflächen Rechnung zu tragen. Nach Abstimmung mit den einzelnen Fachbereichen wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht einschließlich Erläuterungsbericht den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

3.0 Grundstücksangelegenheiten

Fortschreibung der Neuordnungswerte für den Bereich des B-Plans Nr. 114

Der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises hat die Neuordnungswerte für den Bereich des B-Plans Nr. 114 fortgeschrieben. Die Fortschreibung ergab eine deutliche Reduzierung der Bodenwerte im Vergleich zu den bisher festgesetzten und fortgeschriebenen Werten. Die Reduzierung ist vornehmlich auf die fehlende Akzeptanz der Bodenwerte durch die Erwerber sowie die mit der Realisierung der Bauvorhaben verbundenen Auflagen (Festsetzungen des B-Plans, Regelungen im Kaufvertrag) zurückzuführen.

Ankauf von Grundstücken

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 laufen die Verhandlungen mit zentralen Grundstückseigentümern, deren Flächen entsprechend dem Nutzungskonzept für die Bebauung bzw. für die Erschließung vorgesehen sind. Ergänzend dazu werden im Bereich des B-Plans Nr. 113 die Gespräche mit den Eigentümern für den Erwerb der restlichen Teilflächen für die Erweiterung des Sportplatzes geführt.

4.0 Planungen/Untersuchungen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Auf Grund der Änderung des B-Plans Nr. 113 ist es erforderlich, den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu überarbeiten und einen Umweltbericht zu erstellen. Das beauftragte Planungsbüro ermittelt derzeit auf Grundlage der vorgesehenen Änderungen (Verlagerung des Sportplatzes, zusätzliches Baufeld, geänderte Erschließung) den Gesamteingriff, um darauf aufbauend die Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung für den Bereich des neuen Sportplatzes ist durchgeführt worden. Die Sportgeräusche wurden auf der Basis der 18. BimSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung für die kritischste Nutzungszeit an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 prognostiziert, wobei wegen der in der Sommersaison parallel möglichen Hockeynutzung alternativ die Sommer- und Wintersaison berücksichtigt wurde. Danach werden in beiden Fällen die entsprechenden gebiets- und nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte an den ausgewählten Immissionsorten des St. Franziskus Seniorenzentrums sicher eingehalten.

Das Kleinspielfeld und das Beachvolleyballfeld sollten vom Standort her in den Bereich nordöstlich des Sportplatzes geplant werden, damit der Abstand zur empfindlichen Nutzung „Altenheim“ deutlich erhöht wird. Beide können dann gegenüber dem Stadion und dem Sportplatz direkt vernachlässigt werden. Die geräuschintensive Außennutzung des Clubhauses muss entsprechend eingeschränkt werden. Turniere und Leichtathletikveranstaltungen sind möglich.

Somit können unter Beachtung der vorgenannten Hinweise bzgl. Kleinspielfeld, Beachvolleyballfeld und Clubhaus die vorgesehenen Sporteinrichtungen aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden.

Verlegung der Gasleitung

Für die Verlegung der Gasleitung wurde mit der Ruhrgas AG Kontakt aufgenommen. Danach werden für die Materiallieferzeit ca. 4 - 6 Monate angesetzt. Hinzu kommt der Zeitaufwand für die Vorarbeiten und die Bauausführung. Die Kosten betragen ca. 350.000,00 €.

Parkraumkonzept

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des B-Plans Nr. 113 soll ein Parkraumkonzept erarbeitet werden. Das Parkraumkonzept umfasst die Ermittlung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfes im Bereich des Kerngebietes sowie die Erarbeitung eines Umsetzungs- und Finanzierungskonzeptes. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Gespräche mit Investoren.

5.0 Erschließung

B-Plan Nr. 112

Für den Bereich des B-Planes Nr. 112 wird derzeit die Planung für die äußere Erschließung sowie einer ca. 130 m langen Stichstraße vorangetrieben. Die äußere Erschließung erfolgt über einen Kreisverkehr im Bereich der Zufahrt zum Freibad. Die Stichstraße dient der inneren Erschließung. Der Ausbau des ersten Teilabschnittes (ca. 130 m) dient dazu, die Eingangssituation in das Baugebiet zu verdeutlichen und erste Baufelder zu erschließen. Der Ausbau ist in unmittelbarem Zusammenhang mit der Verlegung der Gasfernleitung zu sehen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen soll.

6.0 Hochbau

B-Plan Nr. 114

Die Hochbauarbeiten auf den Baufeldern A3-Süd, A8-W, A9-W, B6-Nord, B8-Süd, C5-West, D5-Süd, D6-West, D7-Ost, D7-W und E4 laufen derzeit. Auf den Baufeldern D2 und C4 soll der Baubeginn in Kürze erfolgen.

7.0 Vermarktung

B-Plan Nr. 114

Durch den Verkauf des Baufeldes D2 an einen regionalen Bauträger und die anstehende Reduzierung der Bodenwerte hat die Nachfrage nach Reihenhausgrundstücken stark zugenommen. Derzeit liegen mehr Bewerbungen von Bauträgern vor, als Baufelder für diese Nutzung verfügbar sind. Im Bereich der Doppelhausgrundstücke fokussiert sich die Nachfrage insbesondere auf die kleineren Grundstücke bis zu 400 m².

Für folgende Baufelder sind die Beurkundungen erfolgt: A2-Nord, A3-Süd, A8-West, A9-West, B6-Süd, B6-Nord, B8-Süd, C5-West, C7-Süd, D2, D5-Süd, D6-West, D7-Ost, D7-West, E2, E4 (16 Baufelder)

Für folgende Baufelder sind Reservierungen ausgesprochen worden: B2, B3, B4, B5-West, B7-Ost, B-West, B9-Süd, C1, C2, C6-Süd, C8-süd, D3, D4 (10 Baufelder)

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. 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.