



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A. 41 Me

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

**Bebauungsplan S-109-10 "O'Brien-Park Südwest"
Satzungsbeschluss und Beschluss zum Ausbau der Abenberger Straße Süd**

- Anlagen
 Planblatt mit Legende Satzung und Begründung
 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 Städtebaulicher Entwurf
 Abwägungstabelle Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
 Abwägungstabelle Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
 Ausbau Abenberger Straße Lageplan
 Ausbau Abenberger Straße Kostenschätzung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.02.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.02.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsempfehlungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 5) wird zugestimmt.
2. Mit den aus Anlage 5 ersichtlichen Ergänzungen, die in den textlichen Teil des Bebauungsplans eingearbeitet wurden, besteht Einverständnis.
3. Der Bebauungsplan S-109-10 „O'Brien-Park Südwest“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen vom 01.02.2011 wird unter Hinweis auf die Begründung vom 01.02.2011 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Planentwurf zum Ausbau der Abenberger Straße Süd wird zur Kenntnis genommen. Die Realisierung der Straßenbaumaßnahme soll 2011 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		387.063,50 €	
Haushaltsmittel		„Stadtumbau West O'Brien-Park Süd“ PSK 511101.0961005-0241	
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Nach Erwerb der großen Betonfläche und des Bereichs südlich der Stallungen im ehemaligen Kasernengelände durch die Stadtstrukturgesellschaft (SGS) wurde das Bebauungsplanverfahren am 26.03.2010 eingeleitet. Das Verfahren wurde als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. In der heutigen Sitzung soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

II. Sachverhalt

1. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Als Planungsgrundlage wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das Ergebnis ist in der beiliegenden Tabelle (Anlage 4) zusammengefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 06.12.2010 - 14.01.2011 stattgefunden. Die erstmalig durchgeführte Internetbeteiligung wurde sehr gut aufgenommen. Die externen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der beiliegenden Tabelle (Anlage 5) dargestellt. Die Anregungen der städtischen Dienststellen wurden, soweit sie bauleitplanerische Belange betreffen, ebenfalls bei der Planung berücksichtigt.

Insgesamt ergab sich kein Änderungsbedarf des Bebauungsplanentwurfs. Die vorgenommenen Ergänzungen in Begründung und Satzung dienen lediglich der Klarstellung.

2. Veröffentlichung

Auf Grundlage des Bebauungsplanes muss mit der SGS eine Regelung über den Ausbau der Erschließung im Bereich der „SGS-Fläche“ geschlossen werden. Der Bebauungsplan wird erst nach Vertragsabschluss veröffentlicht und zur Rechtskraft gebracht werden.

3. Ökologischer Ausgleich

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) und der Grundfläche unter 20.000 m² ist ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich. Eine Bilanzierung wurde dennoch durchgeführt und zeigt, dass der Ausgleich durch die Entsiegelung der Betonfläche den Eingriff durch die künftige Bebauung aufwiegt (s. Anlage Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

4. Vermarktung der „SGS-Fläche“

Die Veröffentlichung im Amtsblatt ist, zeitlich abhängig vom Abschluss der vertraglichen Vereinbarung mit der SGS, für Mitte März 2011 vorgesehen. Damit wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich und auf den überplanten Grundstücken besteht Baurecht. Die SGS möchte dann sofort mit dem Verkauf der Baugrundstücke beginnen. Mit der tatsächlichen Bebauung kann aber erst nach Abschluss der Kanal- und Straßenbauarbeiten im Gebiet begonnen werden, also abhängig von Witterung und Verlauf der Bauarbeiten Ende 2011 oder Anfang 2012.

5. Straßenausbau Abenberger Straße

Entsprechend des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanes 2006 soll die Abenberger Straße eine Haupteerschließungsfunktion für den südlichen Bereich des O'Brien-Park Süd übernehmen. Diese Straße dient hauptsächlich der Erschließung des geplanten

Wohngebietes, dass durch die SGS entwickelt wird, der AWO, des Mannschaftsgebäudes, welches zu 45 Wohnungen umgenutzt werden soll, und später auch des ehemaligen Casinos. Aufgrund der umfangreichen Tiefbaumaßnahmen und der großen gestalterischen Missstände wurde die Straße komplett abgebrochen.

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal der Straße ist die Betonung und Rhythmisierung durch kleine platzartige Aufweitungen, die durch Belagwechsel und Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken gekennzeichnet sind. Die Zahl der möglichen Baumstandorte ist im öffentlichen Raum durch die zahlreichen unterirdischen Leitungen eingeschränkt. Straßenbegleitende Baumpflanzungen erfolgen punktuell auf der Ostseite der Straße und im Bereich vor dem zur Umnutzung geplanten Mannschaftsgebäude. Teilweise befinden sich die Baumstandorte auf Privatgrund.

Außerdem soll eine Fußwegverbindung zwischen der Straße Auf der Reit und der Aßenberger Straße Süd geschaffen werden. Dieser Fußweg ist Bestandteil einer übergreifenden Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Wohngebiet Eichwasen. Er hat zudem eine Bedeutung für die Süd-Nord-Durchquerung des gesamten ehemaligen Kasernengebietes.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen unmittelbar keine Kosten.

Die Kosten für den Straßenausbau und den Fußweg in Höhe von 387.063,50 € inkl. Planungskosten (vgl. Kostenschätzung siehe Anlage) sind größtenteils auf die Anlieger umlagefähig.

Für den verbleibenden städtischen Anteil der Ausbaurkosten werden Mittel aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ beantragt.

Im städtischen Haushalt sind auf dem PSK „Stadtumbau West O'Brien-Park Süd“ ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, vorausgesetzt die 2010 verfügbaren Mittel werden auf 2011 übertragen.