

Beschlussvorlage

zu Punkt 7. für den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Osterrörfeld) am Donnerstag, 19. September 2019

Beratung und Beschlussfassung über die weitere Handhabung der gemeindlichen Freifläche östlich der Straße 'Hohe Luft' und nördlich der 'Dorfstraße'

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Der Planungs- und Umweltausschuss befasst sich mit den Standortentwicklungsmöglichkeiten des gemeindeeigenen Flurstückes 12/22 an der Straßenecke Hohe Luft/Dorfstraße, um über die künftige Handhabung dieser Fläche zu beraten und zu beschließen.

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Nördlich der Fährstraße/von der Hofkoppel Wiek bis Hohe Luft“ und wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage‘ dargestellt. Am westlichen Rand der Fläche befinden sich sechs öffentliche Stellplätze. Im süd-östlichen Bereich befindet sich auf dem angrenzenden, ebenfalls gemeindeeigenen Flurstück 12/19 eine Trafostation. Die tiefer gelegene Fläche wird im nördlichen Bereich von einer Baumreihe begrenzt.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses wurde beschlossen, dass vor einer weiteren Beratung und ggf. Beschlussfassung über die weitere Handhabung der Fläche die Kosten für die Aufwertung der Fläche als bereits festgesetzte Parkfläche ermittelt werden sollen. Auch sollen aufgrund der besonderen topografischen Lage die Kosten für die erforderlichen Erschließungsarbeiten und Bauflächenvorbereitung im Falle einer künftigen Bebauung geschätzt werden.

Option 1 (Aufwertung der Parkfläche):

<u>Modul:</u>	<u>durchschnittliche Kosten pro Stück</u>
– Sitzbank:	900,00 EUR
– Sitz- und Liegewelle:	4.000,00 EUR
– Kombi Abfallbehälter u. Standascher:	140,00 EUR
– Sitzplatzgruppe:	3.000,00 EUR
– Hundetoilette:	200,00 EUR
– Fahrradständer:	100,00 EUR
– Pflanzbehälter:	100,00 EUR
– Abtrennen einer Teilfläche zur Entwicklung einer Sukzessionsfläche:	Leistungserbringung durch den Bauhof
– Schautafel:	600,00 EUR
– Weg aus wassergebund. Oberfläche:	60,00 EUR / lfd. m
– Weg aus Betonpflaster:	100,00 EUR / lfd. m
– Weg aus Naturstein:	150,00 EUR / lfd. m

Die Gesamtsumme wird aufgerundet auf 6.000,00 EUR geschätzt. Die geschätzten Kosten beinhalten die Herstellung eines ca. 25 m langes Weges mit einer wassergebundenen Oberfläche und die Installation einer Sitzplatzgruppe nebst Zusatzausstattung (z. B. Abfallbehälter, Fahrradständer, Schautafel etc.).

Option 2 (Erschließungsarbeiten und Bauflächenvorbereitung):

Im Falle einer Bebauung bedarf diese Option einer 3. Änderung des B-Planes Nr. 17. Als Planungsinstrument kann ein B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt werden.

nigten Verfahren aufgestellt werden. Für die erforderliche Bauleitplanung fallen Kosten i. H. v. ca. 5.000,00 EUR brutto an.

Bei der Wahl der Bebauung wird verwaltungsseitig die Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO empfohlen, das somit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Zulässig sind u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Eine Bauflächenvorbereitung ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich, da die Fläche bereits eine geeignete Beschaffenheit aufzeigt. Ggf. ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich, die Aussagen zur Tragfähigkeit, Grundwasser und Versickerungsfähigkeit trifft. Eine Baugrunduntersuchung wird rund 2.500,00 EUR kosten. Weiterhin ist die Fläche voll erschlossen, so dass grundsätzlich keine Erschließungskosten anfallen. Die Kosten für die je nach Einzelfall notwendigen Anschlüsse richten nach dem Beitrags- und Satzungsrecht der Entsorgungs- und Versorgungsunternehmen und können erst bei einem konkreten Vorhaben näher beziffert werden.

Nach Rückmeldung der SH Netz AG vom 17.06.2019 befinden sich zwei Niederspannungskabel, die im Falle einer Bebauung auf Veranlassung der SH Netz AG umverlegt werden müssten. Auf dem angrenzenden Flurstück 12/19 befinden sich eine Trafostation und eine Gasdruckregelanlage. Hierdurch ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen bezüglich Schutzabstände oder Ähnliches.

Im Planungs- und Umweltausschuss erfolgt die Vorberatung und Empfehlung gem. § 4 Abs. 1, Pkt. b der Hauptsatzung der Gemeinde Osterrönfeld. Den abschließenden Beschluss fasst die Gemeindevertretung gem. § 5 der Hauptsatzung i. V. m. §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufwertung der Fläche zu einer Parkfläche (Option 1) werden, je nach Ausfertigung, auf ca. 6.000,00 EUR – 12.000,00 EUR geschätzt. Finanzielle Mittel hierfür stehen im aktuellen Haushalt 2019, Produkt „Öffentliche Grünanlagen“, im Aufwands- sowie investiven Bereich nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung, so dass die vorgenannten Mittel überplanmäßig bereitgestellt werden müssten. Die Deckung wäre durch den Gesamthaushalt gewährleistet.

Die Kosten für die Umnutzung der Fläche zu einem Baugrundstück durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 17 (Option 2) werden auf ca. 5.000,00 EUR zzgl. Kosten für eventuell erforderliche Gutachten geschätzt. Ausreichend finanzielle Mittel stehen im Haushalt 2019, PSK 01/51100.5431500 (Räumliche Planung und Entwicklung, Sachverständigen, Gerichts- und ähnliche Kosten), zur Verfügung.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindeeigene 1.647 m² große Flurstück 12/22 der Flur 3 in der Gemarkung Osterrönfeld zu Bebauungszwecken vorzubereiten (Option 2). Um Baurecht zu schaffen, ist vorher eine erforderliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in die Wege zu leiten.

Über den Fortschritt des Verfahrens ist zu gegebener Zeit im Planungs- und Umweltausschuss zu berichten.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke