

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Bauverwaltungsabteilung
Verfasser/in
Lauer, Wolfgang
Schweizer, Martin

Vorlagen-Nr.
600/63/2017
Aktenzeichen
600

Anlagedatum
03.03.2017

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	23.03.2017	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	23.03.2017	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	06.04.2017	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans "Feuerwehr Römerstraße" mit Änderung des Flächennutzungsplans; Grundsatzbeschlüsse

Beschlussvorschlag

Es ergehen folgende Beschlüsse:

1. Es wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Römerstraße“ beschlossen.
2. Es wird dem Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Stadt Rheinfelden (Baden) und der Gemeinde Schwörstadt als zuständiges Beschlussorgan empfohlen, die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs.3 Baugesetzbuch zu beschließen.
3. Baubeschluss für den Umbau des Kreisverkehrsplatzes Müßmattstraße sowie

Beschluss über eine außerplanmäßige Ausgabe im städtischen Haushalt 2017 in Höhe von 50.000,- € für die Planungsleistungen zum Umbau des Kreisverkehrsplatzes Müßmattstraße (Kontierung i 54100060068 / 78720000); die Deckung erfolgt durch Minderaufwendungen bei der Deckungsreserve (Kontierung 6120000000 / 44980000)

4. Baubeschluss zum Bau der Entwässerung / Kanalisation sowie

Beschluss über eine außerplanmäßige Ausgabe im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung in Höhe von 135.000,- € bei der neuen Maßnahme „Kanal Feuerwehrhaus Römerstraße bis Cranachstraße“ (Kontierung 042 000 ff.). Die Deckung erfolgt über eine Darlehensaufnahme aus der nicht ausgeschöpften Kreditermächtigung 2016.

5. Die beigelegte „Satzung über ein Vorkaufsrecht“ wird als Satzung beschlossen.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwicklung eines Kleingartenkonzeptes vorzubereiten.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtebauliche Entwicklung für die im FNP geplanten Wohnbauflächen östlich der Cranachstraße vorzubereiten.

Hierfür wird eine überplanmäßige Ausgabe von 130.000 € bei der Kontierung 5110060000 / 42710000 genehmigt. Die Deckung erfolgt durch Minderaufwendungen bei der Deckungsreserve (Kontierung 6120000000 / 44980000).

8. Die Verwaltung wird beauftragt, einen nichtoffenen Planungswettbewerb zum Bau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses vorzubereiten.
9. Die Verwaltung wird beauftragt Gestaltung und Ausbau der Römerstraße zur Anbindung an den Standort Feuerwehr vorzubereiten.

Hierfür wird eine außerplanmäßige Ausgaben für Planungsleistungen bezüglich des Radstreifens, Grünstreifens und der Zufahrt zum Feuerwehrgelände in Höhe von 15.000 € bei der Kontierung 5110060000 / 42710000 genehmigt. Die Deckung erfolgt durch Minderaufwendungen bei der Deckungsreserve (Kontierung 6120000000 / 44980000).

Anlagen

Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Feuerwehr Römerstraße“

Entwurf zur Begründung zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der FNP-Teiländerung „Feuerwehr Römerstraße“

Lageplanentwurf mit Darstellung des fünfarmigen Knotenpunktes und der prinzipiellen Kanalanbindung

Satzung über Vorkaufsrecht

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

☒ ja, in Höhe von mindestens 330.000 Euro ☐ nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

☒ ja, in Höhe von jährlich Unklar Euro ☐ nein

Der Betrag kann derzeit nicht beziffert werden.

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

☐ ja ☒ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

☐ ja ☒ nein

unter

Produktgruppe: 5110-060

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

☐ ja ☒ nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

☒ ja, ☐ nicht erforderlich

Durch das zentrale Feuerwehrhaus wird die Sicherheit der Bürger nachhaltig verbessert und das Feuerwehrwesen für zukünftige Entwicklungen vor

Erläuterungen

Die Stadt Rheinfelden (Baden) möchte ihre Feuerwehrrkonzeption fortschreiben und plant die Errichtung eines zentralen Feuerwehrrgerätehauses im Bereich der Römerstraße, östlich der Müßmattstraße.

Während die frühere Version der Feuerwehrrkonzeption noch von den bestehenden Flächen des Geländes am Kreisel Äußerer Ring für einen Neubau ausgeht, hat die anschließende Diskussion im Feuerwehrausschuss erste Bedenken über eine Eignung der Restfläche (insbesondere auch der verbleibenden Geländeform) und der Größe der Fläche zu Tage gefördert.

Vor diesem Hintergrund kam es im August 2016 zu einem Auftrag an die Firma KPlan (Abensberg/ Bayern), die Eignung des verbleibenden Restgeländes für den Bau eines zentralen Feuerwehrrhauses neu zu bewerten. KPlan hatte dazu das verbliebene Restgrundstück bei einem Vorort-Termin in Augenschein genommen.

KPlan stellte auch fest, das sich in den vergangenen 10 Jahren die Anforderungen der DIN-Norm Gerätehäuser wiederholt geändert hatten. Auch das Zuschusswesen für solche Objekte geht mittlerweile von zukunftsgerechter Bauweise (Fahrzeugboxen – u. Landreserven) für die nächsten Jahrzehnte aus bzw. fordert dies ein.

In diesem Sinne hat KPlan einen Flächenbedarf allein für ein Zentrales Feuerwehrrhaus von ca. 10.000 m² ermittelt. Diesen Flächenbedarf bietet das bisherige Gelände in der DRK Nachbarschaft nicht.

Fast zeitgleich kam es auch zu einer Bewertung der bestehenden Feuerwehrrgebäude durch die Berufsgenossenschaft (Unfallkasse BW). Deren Abschlussbericht zeigte ebenfalls den dringlichen Bedarf für ein zentrales Feuerwehrrgebäude auf.

Der Gemeinderat beschloss auf Basis der vorliegenden Informationen in seiner Sitzung am 17.11.2016 den Neubau eines Feuerwehrrgebäudes an einem neuen Standort und beauftragte zugleich die Verwaltung die notwendigen planungsrechtlichen und bodenordnerischen Maßnahmen einzuleiten.

Vorschlag ist ein Ausweichen auf die Fläche östlich der Müßmattstr./ nördl. der Römerstraße (ohne dabei die Standortfrage grundsätzlich verändert zu haben). Der bisherige wie auch der neue Standort sind hinsichtlich der Randbedingungen (Ausfallstraßen/ Autobahnanbindung etc.) bestens geeignet.

Auch Synergien und Vorteile zu einer Ansiedlung des städtischen Betriebshofes in Nachbarschaft zur Feuerwehr werden ernsthaft diskutiert. Sinnvolle Synergieeffekte entstehen durch die Zusammenlegung von Feuerwehr und Technischen Diensten (Reparaturwerkstatt, Tankstelle, etc.). Die dadurch frei werdenden Flächen an der Werderstraße können dann für Gewerbe und Wohnen vorgesehen werden. Die Technischen Dienste benötigen eine Fläche von ca. 15.000 m².

Die Haupteerschließung erfolgt über den Kreisel, der in der Folge zwei zusätzliche Abfahrten erhält, die u.a. auch der späteren Erschließung des neuen Wohngebietes „östlich Cranachstraße“ dienen.

Dieser Standort erscheint auch im Vergleich mit dem bisher im FNP dargestellten geplanten Feuerwehrrstandort hinsichtlich der Anbindung an ein leistungsfähiges Straßennetz bestens geeignet.

zu 2)

Der Entwurf der Begründung zur FNP-Teiländerung „Feuerwehr Römerstraße“ wird noch um eine verbalargumentative Einschätzung zu möglichen Lärm-Konflikten und grundsätzlichen Lösungsmöglichkeiten sowie um einen artenschutzrechtlichen Steckbrief ergänzt.

zu 3)

Um eine kurze und schnelle Anbindung der Feuerwehr an das Straßennetz zu gewährleisten bekommt der bestehende Kreisverkehrsplatz an der Müßmattstraße eine zusätzliche Ausfahrt. Zusätzlich soll im Hinblick auf das künftige Wohngebiet östlich der Cranachstraße eine Zufahrt in dieses Gebiet berücksichtigt werden. Das bedeutet, der bestehende Knotenpunkt wird zu einem fünfarmigen Kreisverkehrsplatz ausgebaut, bei dem auch überschwere und übergroße Transportfahrten möglich werden.

Die Kosten für diesen Umbau betragen, nach einer ersten Kostenschätzung, ca. 665.000,- €. Um die Planung bis zur Genehmigungsplanung beauftragen zu können sind außerplanmäßige Mittel im städtischen Haushalt in Höhe von ca. 50.000,- € bei der Kontierung i 54100060068 / 78720000 erforderlich. Die Deckung kann über die Deckungsreserve (Kontierung 6120000000 / 44980000) erfolgen.

Zum Zeitpunkt der Mittelanmeldungen war der Neubau des Feuerwehrhauses an dieser Stelle noch nicht absehbar, daher wurden auch keine Planungskosten angemeldet. Der Baubeschluss ist erforderlich, um die Planungsleistungen überhaupt vergeben zu dürfen.

Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe (dringendes Bedürfnis und Deckung) sind gegeben, da ohne die Planungsleistungen das ganze Vorhaben nicht durchgeführt werden kann.

zu 4)

Da eine Anbindung an das bestehende Kanalnetz in der Müßmattstraße aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist, wird das Gebiet an das Kanalnetz in der Cranachstraße angebunden. Mit dieser Anbindung tritt man, was die innere Erschließung des Wohngebietes östlich Cranachstraße angeht in Vorleistung.

Die Kosten hierfür betragen nach einer ersten groben Kostenschätzung ca. 2.620.000,- €. Um die Planung bis zur Genehmigungsplanung beauftragen zu können sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung außerplanmäßige Mittel in Höhe von 135.000,- € bei der neuen Maßnahme „Kanal Feuerwehrhaus Römerstraße bis Cranachstraße“ (Kontierung 042 000 ff.) notwendig. Die Deckung erfolgt über entsprechende Minderausgaben bei den übrigen, im Vermögensplan vorgesehenen Baumaßnahmen (gegenseitige Deckungsfähigkeit ist gegeben), sofern die Kostenentwicklung dies ermöglicht. Andernfalls steht auf jeden Fall die Möglichkeit einer Darlehensaufnahme in ausreichender Höhe aus der nicht ausgeschöpften Kreditermächtigung 2016 zur Verfügung.

Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe (dringendes Bedürfnis und Deckung) sind gegeben, da ohne die Planungsleistungen das ganze Vorhaben nicht durchgeführt werden kann.

zu 5)

Auf die beigefügte Anlage zur Vorkaufssatzung wird verwiesen.

zu 6)

Um den Wegfall der bestehenden Kleingärten im Bereich des Planungsgebietes Feuerwehr auszugleichen und eine zukünftige Handlungsgrundlage für die Entwicklung der Kleingärten zu erhalten ist ein Kleingartenkonzept für das Stadtgebiet zu erarbeiten.

zu 7)

Die Verwaltung bereitet die städtebauliche Entwicklung des Gebietes „Östlich Cranachstraße“ vor. Hierzu soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden, für den Aufträge in Höhe von 150.000 € erforderlich sind.

Im Haushalt 2017 sind bislang lediglich 20.000 € vorgesehen. Somit ist eine überplanmäßige Ausgabe von 130.000 € bei der Kontierung 5110060000 / 42710000 erforderlich. Die Deckung erfolgt durch Minderaufwendungen bei der Deckungsreserve (Kontierung 6120000000 / 44980000).

Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe (dringendes Bedürfnis und Deckung) sind gegeben, da ohne die Planungsleistungen die Sinnhaftigkeit des Trassenverlaufs des Kanals nicht gegeben ist.

zu 8)

Aufgrund der zu erwartenden Honorarsumme gelten für die Planung des Zentralen Feuerwehrhauses die Bestimmungen der Vergabeverordnung (VgV), es ist somit ein europaweites Ausschreibungsverfahren erforderlich.

Obwohl hier theoretisch mehrere Möglichkeiten bestehen (Verhandlungsverfahren mit oder ohne vorgeschaltete Mehrfachbeauftragung, Wettbewerb) bietet ein sog. "nichtoffener Teilnahmewettbewerb" das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis und gute Voraussetzungen zur Findung eines optimalen Ergebnisses:

- Begrenzte Teilnehmerzahl, somit gut handhabbares Verfahren,
- Auswahl der Teilnehmer nach Qualifikation möglich,
- Erlangung mehrerer Lösungsansätze, aus denen durch eine fachlich besetzte Jury das optimale ausgewählt werden kann.
- Kosten geringer als bei einer Mehrfachbeauftragung von ausschließlich gesetzten Teilnehmern.

Bei einem solchen Planungswettbewerb würde im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs eine vorher definierte Zahl von Teilnehmern aus den qualifizierten Bewerbern per Los bestimmt. Zusätzlich ist es möglich, ausgewählte Teilnehmer zuzuladen ("gesetzte Teilnehmer"). Gedacht ist an 4-5 gesetzte Teilnehmer und 8-10 ausgeloste.

Für das Verfahren werden, nach Klarstellung der Aufgabenstellung und der grundstückstechnischen Voraussetzungen, etwa 8-9 Monate benötigt.

zu 9.)

Gestaltung und Ausbau der Römerstraße ist vorzubereiten und zu planen.

Hierfür sind außerplanmäßige Ausgaben für Planungsleistungen bezüglich des Radstreifens, Grünstreifens und der Zufahrt zum Feuerwehrgelände in Höhe von 15.000 € bei der Kontierung 5110060000 / 42710000 erforderlich. Die Deckung erfolgt durch Minderaufwendungen bei der Deckungsreserve (Kontierung 6120000000 / 44980000).

Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe (dringendes Bedürfnis und Deckung) sind gegeben, da ohne die Planungsleistungen die Abstimmung der bestehenden Anlage mit dem neuen Baugebiet nicht möglich ist.

Ein das Planungsvorhaben begleitender Lenkungsausschuss mit Vertretern des Gemeinderates wird einberufen.