

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/090/2016	AZ:	31.08.2016
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,2 - Liegenschaften
Bau von Parkplätzen am Schwarzen Weg, hier: Beschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.09.2016	Umweltausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung
10.11.2016	Gemeindevertretung Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Der Sachverhalt zur Erfordernis des Baus von Stellplätzen am Schwarzen Weg zum Betreiben der Sporthallen und die damit verbundenen Abhängigkeiten zum Ausbau der Ernst-Anton-Straße sind bekannt.

Gemäß Baugenehmigung sind für das Betreiben der Sporthallen 51 Stellplätze auszuweisen. In Abhängigkeit des Beschlusses der Gemeinde sind somit mindestens 30 Stellplätze bei Erhalt der 21 Stellplätze auf dem Bolzplatz des Schulhofes vor der alten Sporthalle am Schwarzen Weg zu schaffen. Entscheidet sich die Gemeinde gegen den Erhalt der Stellplätze vor der alten Sporthalle, so ist der Bau von mindestens 51 Stellplätzen erforderlich.

Zur Finanzierung der Maßnahme besteht die Möglichkeit, die verbleibende Restfläche des Waldgrundstückes, die nicht für das Errichten der Stellplätze benötigt wird, als Bauland zu veräußern. Die Größe der zum Verkauf als Bauland geeigneten Fläche beträgt ca. 1.500 m².

Bei der Ermittlung der Größe des Baugrundstückes wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Grundstückstiefe des Nachbargrundstückes.
2. 4,0 m Abstand zum Schwarzen Weg aufgrund des Bauwerkes des e-werk Sachsenwaldes und der Stromleitungstrassen.
3. 2,50 m für den eventuell notwendigen Bau eines Fußweges.
4. 4,50 m für eine mögliche Zufahrt zu den Parkplätzen und dem Schulgrundstück, falls keine Einigung über eine Baulast mit dem Eigentümer des Schwarzen Weges erzielt werden kann.
5. Abstand des Baufeldes zur großen „Parkplatzlösung“.

Der Bauausschuss muss über die Festsetzungen der Nutzung des Grundstückes für den Bebauungsplan beraten. Folgende Varianten sind möglich:

1. Ausweisung der Fläche als Wald und Teilfläche als private Parkplatzfläche
2. Ausweisung der Fläche als Baugrundstück und Teilfläche als private Parkplatzfläche
 - 2a) ein oder zwei Baugrundstücke
 - 2b) ein großes oder zwei Baufelder
 - 2c) Einzel- oder Doppelhausbebauung
 - 2d) Höhe der GRZ, diese muss größer sein als die Nachbargrundstücke, wenn dort ein Doppelhaus oder zwei Einfamilienhäuser errichtet werden sollen.

Nach Auskunft des Fachdienstes Liegenschaften beträgt der Wert des Grundstückes 180,- €/m² gem. des Bodenrichtwertes von Dezember 2014. Dies entspricht jedoch nicht unbedingt dem derzeitigen Marktwert, der höher anzunehmen ist.

Im Rahmen der Baugrunderkundung des Waldgrundstückes wurde eine Analyse gem. den LAGA-Parametern durchgeführt. Die Analyse der Mischprobe aus Oberboden und darunter gelegenen Auffüllungen der vier Entnahmestellen auf der für den Verkauf geeigneten Fläche weist unter anderem einen erhöhten PAK-Wert (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie Benzo(a)pyren-Wert auf. Die Entsorgungsklasse für diese Böden wurde als > Z2 eingestuft. Die reinen Entsorgungskosten für die Böden betragen ca. 36,5 €/t. Um die Menge des zu entsorgenden Bodens einzugrenzen wären weitere Untersuchungen erforderlich. Trotz der Belastung des Oberbodens und der Auffüllungen ist nach Einschätzung des Fachdienstes Liegenschaften ein Verkaufspreis von mind. 180,- €/m² realistisch.

Somit wäre durch den Verkauf einer Fläche von ca. 1.500 m² als Bauland ein Erlös von ca. 270.000,- € zu erzielen.

Für den Bau der Stellplätze ist in Abhängigkeit des Umfangs der Maßnahme von der Gemeinde Ausgleich für die Waldumwandlung zu schaffen. Entscheidet sich die Gemeinde für den Bau von ca. 30 Stellplätzen, so sind hiervon lediglich die Streifen des Waldgrundstückes und des Schulwaldes entlang der Zufahrt zu den Lehrerparkplätzen betroffen. Nach Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde würden sich die Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde für das Überbauen der Waldstreifen auf diese Flächen begrenzen. Die Kosten des Ausgleiches betragen ca. 3.500,- €. Für den Bau von min. 51 Stellplätzen ist das Umwandeln der gesamten Waldfläche erforderlich. Die damit verbundenen Kosten für den Ausgleich betragen ca. 35.000,- € einschl. des für den Bau benötigten Streifens des Schulwaldes.

Die Baukosten für den Bau von 30 Parkplätzen betragen gemäß Kostenschätzung ca. 204.000,- €, für den Bau der 51 Stellplätze ca. 304.000,- €.

Die der Kostenschätzung zugrunde gelegte Erschließung der Stellplätze erfolgt über den nicht gemeindeeigenen Schwarzen Weg. Zum Nutzen dieses Weges zur Erschließung ist das Eintragen einer Baulast mit Zustimmung des Eigentümers erforderlich. Über eine mögliche Nutzung als Erschließung wurden bereits seitens der Gemeinde mit Amtsunterstützung Verhandlungen mit dem Eigentümer aufgenommen, eine abschließende Einigung mit schriftlicher Einverständniserklärung des Eigentümers wurde jedoch noch nicht erzielt.

Die Erfordernis von Lärmschutzeinrichtungen ist abhängig vom Abstand des Baufensters auf der zum möglichen Verkauf vorgesehenen Fläche. Bei einem Abstand von 17 m zu den Stellplätzen ist gem. Gutachten kein Lärmschutz erforderlich.

Für den Bau der Parkplätze ergeben sich somit für die Gemeinde fünf Optionen:

1. Bau von mind. 51 Stellplätzen, vollständiges Umwandeln des Waldgrundstückes, Verkauf eines Teils der Restfläche als Bauland.
Voraussichtliche Kosten: 339.000,- € abzgl. Erlös aus Grundstücksverkauf
2. Bau von mind. 51 Stellplätzen, vollständiges Umwandeln des Waldgrundstückes, kein Verkauf eines Teils der Restfläche als Bauland, jedoch Ausweisung als Bauland im B-Plan.
Voraussichtliche Kosten: 339.000,- €
3. Bau von mind. 30 Stellplätzen, vollständiges Umwandeln des Waldgrundstückes und Verkauf eines Teils der Restfläche als Bauland.
Voraussichtliche Kosten: 239.000,- € abzgl. Erlös aus Grundstücksverkauf
4. Bau von mind. 30 Stellplätzen, vollständiges Umwandeln des Waldgrundstückes und kein Verkauf eines Teils der Restfläche als Bauland, jedoch Ausweisung als Bauland im B-Plan.
Voraussichtliche Kosten: 239.000,- €
5. Bau von mind. 30 Stellplätzen, Umwandeln einer Teilfläche des Waldgrundstückes, kein Verkauf und keine Ausweisung der Fläche als Bauland
Voraussichtliche Kosten: 207.500,- €

Aufgrund der Abhängigkeiten der Beschlüsse des Umwelt- und des Bauausschusses empfiehlt das Amt, auf einer gemeinsamen Sondersitzung zu diesem Thema einen gemeinsamen Beschluss als Empfehlung für den Finanzausschuss und die Gemeindevertretung zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein
Im Vermögenshaushalt: Nein

Einnahmen:	€	Ausgaben:	€
Haushaltsstelle:		Haushaltsstelle:	
voraussichtl. jährl. Folgeeinnahmen:	€	voraussichtl. jährl. Folgekosten:	€

Deckung:/Bemerkung:

planmäßig:	Ja/Nein	überplanmäßig:	Ja/Nein	außerplanmäßig:	Ja/Nein
			€		€
Mehreinnahmen:	Ja/Nein	Minderausgaben:			Ja/Nein
Haushaltsstelle:		Haushaltsstelle:			

Beschlussvorschlag:

Der Umweltausschuss der Gemeinde Aumühle beschließt, der Empfehlung des Amtes zu folgen und eine gemeinsame Sitzung von Umwelt- und Bauausschuss mit dem Ziel, einen gemeinsamen Beschluss als Empfehlung für den Finanzausschuss und die Gemeindevertretung zu treffen, zu veranlassen.

Anmerkung:

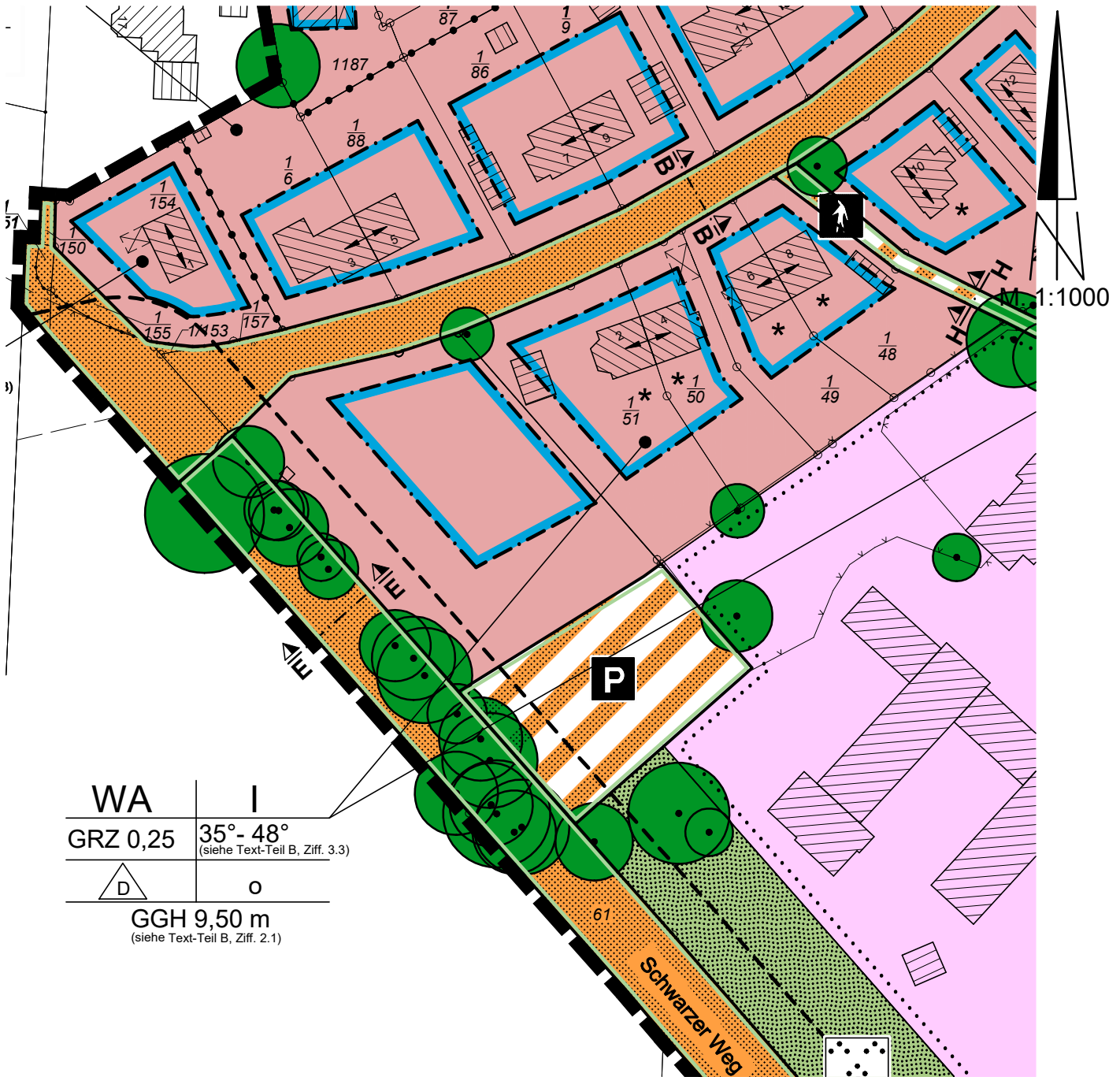
Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

2016-08-31_Lupe BPlan-11_Aumühle_Deckblatt-Parkplatz_A4-Variante1
2016-08-31_Lupe BPlan-11_Aumühle_Deckblatt-Parkplatz_A4-Variante2

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

PLANZEICHNUNG - VARIANTE



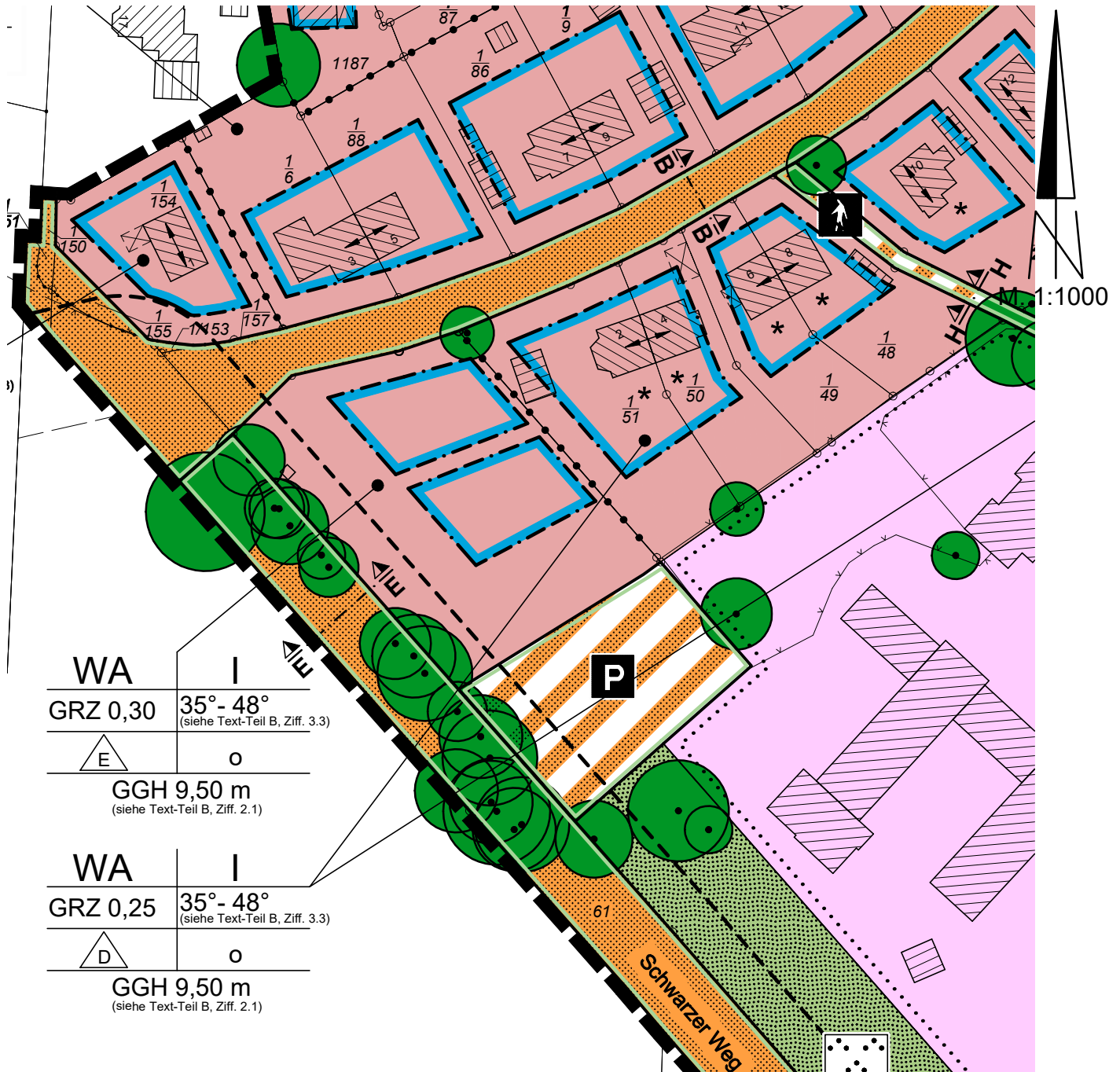
VARIANTE 1 - PARKPLATZ SCHULE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE AUMÜHLE

für das Gebiet
"Siedlung: Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße,
Mortagneweg, Wiedenstieg"

Planungsbüro:



PLANZEICHNUNG - VARIANTE



VARIANTE 2 - PARKPLATZ SCHULE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE AUMÜHLE

für das Gebiet
"Siedlung: Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße,
Mortagneweg, Wiedenstieg"

Planungsbüro:

