



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung
Fachbereich Stadtentwicklung
Auskunft erteilt: Frau Janz
Telefon: 02521 29-310

Vorlage

2017/0015
öffentlich

Endausbau der Straßen Oberer Dalmerweg und Jupp-Rack-Weg im Bebauungsplan Nr. 63 "Pflaumenallee-Ost"

Durchführung einer weiteren Eigentümerversammlung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben
15.02.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den vorliegenden Planunterlagen eine weitere Eigentümerversammlung für den Straßenendausbau der Straßen Oberer Dalmerweg und Jupp-Rack-Weg im Bebauungsplan Nr. 63 „Pflaumenallee-Ost“ durchzuführen.

Kosten/Folgekosten

Für die Eigentümerversammlung entstehen keine Kosten.

Die Kostenschätzung für den Endausbau der Straßen sowie den gesonderten Gehweg beläuft sich derzeit auf folgende Kosten:

- 167.000 Euro für den Jupp-Rack-Weg
- 322.000 Euro für den Oberen Dalmerweg
- 10.200 Euro für den Gehweg des Stichweges Oberer Dalmerweg

Finanzierung

Für die Maßnahme „Jupp-Rack-Weg“ stehen im Haushaltsplan 2017 unter dem Produktkonto 120101.785200 – Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen bei der Investitionsmaßnahme 10350006 – Endausbau Baugebiet 63 Pflaumenallee Jupp-Rack-Weg – in 2017 105.000 Euro und 50.000 Euro als Ermächtigungsübertragung aus dem Jahre 2016 zur Verfügung.

Für die Maßnahme „Oberer Dalmerweg und Gehweg des Stichweges Oberer Dalmerweg“ stehen im Haushaltsplan 2017 unter dem Produktkonto 120101.785200 – Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen – bei der Investitionsmaßnahme 10350010 – Endausbau Baugebiet 63 Pflaumenallee Oberer Dalmerweg – in 2017 165.000 Euro und 50.000 Euro als Ermächtigungsübertragung aus dem Jahre 2016 zur Verfügung.

Aus der derzeitigen Kostenschätzung ergibt sich insgesamt ein Mehrbedarf in Höhe von 129.200 Euro. Die haushaltsrechtlich erforderliche Entscheidung zur Deckung des Mehrbedarfs für die Maßnahme des Endausbaus im Baugebiet Nr. 63 Pflaumenallee, Oberer Dalmerweg inklusive des Gehwegs am Stichweg Oberer Dalmerweg (Investitionsmaßnahme 10350010) in Höhe von 117.200 Euro muss durch den Rat der Stadt Beckum im Rahmen seiner Zuständigkeit getroffen werden. Der Mehrbedarf der Maßnahme Endausbau Baugebiet Nr. 63 Pflaumenallee, Jupp-Rack-Weg (Investitionsmaßnahme 10350006) in Höhe von 12.000 Euro kann durch den Stadtkämmerer im Rahmen seiner Zuständigkeit bewilligt werden.

Der Mehrbedarf kann gedeckt werden, da die bauliche Umsetzung der Maßnahme Endausbau Baugebiet 63 Pflaumenallee, Tönne-Arnsberg-Straße (Investitionsmaßnahme 10350007) aufgrund der eingetretenen Verzögerungen in diesem Jahr nicht mehr begonnen werden kann. Hierfür sind im Haushaltsplan 2017 in 2017 345.000 Euro veranschlagt.

Für die Maßnahme werden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von 90 Prozent der beitragsfähigen Kosten erhoben.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Durchführung der Eigentümerversammlung erfolgt freiwillig als Bürgerservice.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels werden nicht berührt.

Erläuterungen

Die Straßen Oberer Dalmerweg und Jupp-Rack-Weg sollen im Jahr 2017 endgültig ausgebaut werden. Damit werden die ersten beiden Straßenausbauten im Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 63 „Pflaumenallee-Ost“ fertiggestellt. Die Bebauung der Grundstücke an den beiden Straßen ist nahezu abgeschlossen.

Verschiedene Planungsvarianten zum Endausbau der Straßen sind bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben am 7. September 2016 sowie am 5. Oktober 2016 vorgestellt worden (siehe Vorlage 2016/0179 sowie Vorlage 2016/0224 – Endausbau der Straßen Oberer Dalmerweg und Jupp-Rack-Weg im Bebauungsplan Nr. 63 "Pflaumenallee-Ost", Durchführung einer Eigentümerversammlung sowie Bericht über die Ergebnisse der Eigentümerversammlung und das weitere Vorgehen – und Niederschriften über die Sitzungen).

Die Planungsvarianten sind zwischenzeitlich unter weitest gehender Berücksichtigung der vielen Anregungen überarbeitet worden. Dem als Anlage 1 beigefügten Ausbauplanentwurf ist das Ergebnis der Überarbeitung zu entnehmen. Als Anlage 3 ist das vorgesehene Begrünungskonzept beigefügt.

Wie die einzelnen Anregungen der Eigentümerinnen und Eigentümer in der aktuellen Planung berücksichtigt worden sind, ist in den folgenden drei tabellarischen Übersichten dargestellt:

<u>Oberer Dalmerweg</u>	
<p>Der Obere Dalmerweg ist mit einer verschwenkten Fahrbahn und weiteren verkehrsberuhigenden Elementen als Tempo 30-Zone mit einer 5,40 m breiten Fahrbahn geplant. Die beidseitigen gepflasterten Gehwege weisen Breiten von 1,80 m bis 2,30 m auf und sind von der Fahrbahn durch einzelne Parkstreifen und einzelne Grünflächen getrennt. In den Grünflächen sind insgesamt 19 Bäume geplant. Im Bereich zwischen der Pflaumenallee und dem Jupp-Rack-Weg ist nur auf der westlichen Seite ein Gehweg geplant.</p>	
Anregungen von Eigentümer/innen	Berücksichtigung der Anregungen
<p>Die Verkehrsstärken und die Geschwindigkeiten werden als zu hoch angesehen.</p>	<p>Die im September 2016 durchgeführten beiden Verkehrsmessungen in Höhe der Einmündung zum Jupp-Rack-Weg zeigen für einen Wohnweg unauffällige Verkehrsmengen und Geschwindigkeiten.</p> <p>Durch die vorgesehenen Verschwenkungen der Fahrbahnachse ist eine weitere Reduzierung der Geschwindigkeiten zu erwarten.</p>
<p>In dem Bereich zwischen der Pflaumenallee und dem Jupp-Rack-Weg wird eine weitere verkehrsberuhigende Maßnahme gewünscht.</p>	<p>In dem Bereich zwischen der Pflaumenallee und dem Jupp-Rack-Weg ist auf der westlichen Seite, Fahrtrichtung stadtauswärts, eine weitere Baumscheibe eingeplant worden.</p>
<p>Es werden Parkmöglichkeiten auf separaten Parkstreifen gewünscht.</p>	<p>Im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans sieht die aktuelle Planung einen Ausbau mit wechselseitigen kurzen Parkstreifen vor.</p>
<p>Parkmöglichkeiten auf der Straße werden nicht gewünscht.</p>	<p>Auf der Fahrbahn abgestellte Fahrzeuge sind in Tempo-30-Zonen grundsätzlich ein probates Mittel zur Reduzierung der Geschwindigkeit von passierenden Fahrzeugen und daher ausdrücklich gewünscht.</p> <p>Durch die geplanten Parkstreifen wird die Anzahl der abzustellenden Fahrzeuge auf der Straße auf circa 5 Stück reduziert.</p>
<p>Die Parkmöglichkeiten werden als zu gering angesehen.</p>	<p>Mit der aktuellen Planung ist eine Kombination von Parkmöglichkeiten auf den vorgesehenen Parkstreifen (8 Parkplätze) und der Fahrbahn (5 Parkplätze) erfolgt, so dass mit insgesamt 13 Parkplätzen im öffentlichen Raum die Möglichkeiten maximal ausgeschöpft sind. Unter Berücksichtigung der Stellplatzpflichten auf den privaten Grundstücken wird die Anzahl der Parkmöglichkeiten als ausreichend angesehen.</p>

Die Grünflächen werden als zu lang und zu groß angesehen. Zusätzlich wird eine mangelnde Pflege der Grünbeete befürchtet.	Die Flächengröße der Grünflächen ist reduziert worden, wobei je Baum mindestens 8 m ² offene Grünflächen und ein Wurzelraum von 16 m ³ eingeplant werden müssen. Insgesamt werden somit weniger öffentliche Grünflächen geschaffen, die jedoch angemessen gepflegt werden können.
Die Pflanzung von 27 Bäumen ist größtenteils unerwünscht.	Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der bei Planaufstellung vorhandenen 27 Bäume vor. Diese sind auch in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit eingegangen. Zwischenzeitlich sind aber nur noch 13 Bäume erhalten, was offenbar im Wesentlichen der Bautätigkeit und der Notwendigkeit zur Herstellung von Zufahrten geschuldet ist. Da diese Situation bei Planaufstellung so nicht vorhersehbar war und nach aktuellem Entwurf jedenfalls noch 19 Bäume im Straßenraum vorgesehen sind, erscheint die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter dem Gesichtspunkt einer unbeabsichtigten Härte städtebaulich vertretbar. Das kann allerdings nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass die fehlenden 8 Bäume als Ersatzpflanzungen ortsnahe vorzusehen sind. Diese Ersatzpflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes vorgesehen.
Eine Beteiligung an der Auswahl der anzupflanzenden Bäume wird gewünscht.	Als Baumarten werden kleinwüchsige Linden und Hainbuchen vorgeschlagen, wobei die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Auswahl einbezogen werden.
Teilweise wird die Anlage weiterer Grundstückszufahrten gewünscht.	Für die noch nicht gebauten, aber genehmigten Stellplätze auf den Grundstücken sind weitere Zufahrten nach intensiven Abstimmungen mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern eingeplant worden.
Teilweise wurde die Oberflächenentwässerung als problematisch angesehen.	Die Art der Oberflächenentwässerung ist mit den jeweils betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern vor Ort besprochen und geklärt worden. Probleme bezüglich der Entwässerung bestehen nicht.

Jupp-Rack-Weg

Der Jupp-Rack-Weg ist als Tempo 30-Zone mit einer 5,40 m breiten Fahrbahn geplant. Auf der südlichen Seite ist ein gepflasterter Gehweg mit einer Breite von 1,80 m geplant. Auf der nördlichen Seite sind Parkstreifen, getrennt durch einzelne Grünflächen, geplant. In den Grünflächen sind insgesamt 6 Bäume geplant. Der asphaltierte Wendebereich ist mit einer Breite von 15,00 m vorgesehen, der mit einem 1,50 m breiten gepflasterten Gehweg eingefasst ist.

Anregungen von Eigentümer/innen	Berücksichtigung der Anregungen
<p>Der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich ist angeregt worden.</p>	<p>Die aktuelle Planung sieht hier einen Ausbau als Tempo 30-Zone vor, da die erforderliche gepflasterte Oberfläche in einem verkehrsberuhigten Bereich höhere Unterhaltungskosten verursacht, die Rechts-vor-Links-Regelung wegfallen und weniger Stellplätze zur Verfügung stehen würden. Verkehrsberuhigte Bereiche suggerieren im Hinblick auf niedrige Fahrgeschwindigkeiten oftmals eine „Scheinsicherheit“ und sind nach Auskunft der Kreispolizeibehörde schlecht kontrollierbar.</p> <p>Die Einrichtung von Tempo 30-Zonen in Wohngebieten stellt bei Realisierung eines entsprechenden Ausbaus eine realitätsnahe Lösung dar, um die Ansprüche eines sicheren Wohnumfeldes unter Wahrung der erforderlichen Mobilität zu gewährleisten. Erfahrungsgemäß erhöht eine einheitliche Geschwindigkeitsregelung innerhalb eines Gesamtgebietes deren Akzeptanz.</p> <p>In technischer Hinsicht kommt hinzu, dass beim Bau einer gepflasterten Fahrbahn die Schottererschicht unter dem Pflaster dauerhaft ausreichend wasserdurchlässig sein muss. Dieses ist in der Regel nur mit einer gebrochenen Gesteinskörnung, zum Beispiel aus Diabasgestein und nicht mit dem vorhandenen Hartkalkstein zu erreichen. Insbesondere sind der Feinkornanteil, der Überkornanteil und der Schlag- und Zertrümmerungswiderstandswert von Bedeutung. Aus diesen Gründen müssten vor dem Einbau eines Pflasters die Schottertragschichten intensiv untersucht werden. Die Kosten für den möglicherweise notwendigen Austausch der Schottertragschichten sind mit 38.000 Euro kalkuliert. Hierbei ist eine Flächengröße von circa 1.320 m² berücksichtigt.</p>
<p>Es ist angeregt worden, die Straße aus gestalterischen Gründen zu pflastern, bei Beibehaltung des restlichen Ausbaues.</p>	<p>Der Ausbau der Fahrbahn sollte aus den oben beschriebenen Gründen in Asphaltbauweise erfolgen. Dass die Verwendung von Pflaster in der Fahrbahn durchaus problematisch ist, haben die verschiedenen Ausbauten in der jüngeren Vergangenheit gezeigt. Abhängig von Verkehrsmengen und sonstigen Belastungen der Fahrbahn haben sich oftmals zeitnah nach dem Ausbau Mängel gezeigt, die dauerhaft schwer zu beheben sind bzw. unterhaltungsintensiv sind (Spurrinnen, Absackungen, „klapperndes Pflaster“).</p>
<p>Teilweise werden weniger als 6 Bäume gewünscht.</p>	<p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 6 Bäume zu pflanzen. Zur Durchgrünung des Gebietes ist im Bebauungsplan ein Baum je 250 m² Straßenfläche vorgesehen. Anders als beim Oberen Dalmerweg ergibt sich</p>

	für den Jupp-Rack-Weg kein Befreiungstatbestand. Die Anzahl der Bäume kann ohne Weiteres eingeplant werden. Im Rahmen der Umsetzung wird darauf geachtet, standortgerechte Bäume mit zukünftig kleinen Baumkronen zu pflanzen.
Die „Gehweginsel“ vor dem Haus Nr. 5 wurde von den betroffenen Eigentümern angesprochen.	Der nördliche Parkstreifen vor dem Haus Nr. 5 ist nicht mehr eingeplant, so dass eine korrekte Gehwegeverbindung vorhanden ist und das angesprochene Problem ausgeräumt werden konnte.
Die Zufahrten zu den Häusern Nr. 9 und 11 über die öffentliche Grünfläche wurden angesprochen.	Die Zufahrten zu den Häusern müssen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes über die öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen. Das ist auch technisch machbar. Die gewünschte Zufahrt über die geplanten Grünflächen ist nicht möglich.

<u>Oberer Dalmerweg, Stichstraße</u>	
Ergänzend zu dem Ausbau des Oberen Dalmerweges wird der noch fehlende südliche Gehweg der Stichstraße ergänzt und in Pflasterbauweise erstellt. Die Ergänzung des Gehweges soll zur fußläufigen Erschließung der anliegenden Grundstücke möglichst zügig mit erfolgen	
Anregungen von Eigentümern und Eigentümerinnen	Berücksichtigung der Anregungen
Vereinzelte wird der Bau von Stellplätzen auf einer Grünfläche nördlich des Wendebereichs gewünscht.	Der Bau von Stellplätzen erfordert einen deutlich höheren Kostenaufwand, der auch zu deutlich höheren Anliegerbeiträgen führt. Der höhere Kostenaufwand ist weder im städtischen Haushalt noch bei den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern eingeplant. Sollte sich in Zukunft herausstellen, dass es einen Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen gibt, könnten diese später noch errichtet werden.

In den Sitzungen des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben am 7. September und am 5. Oktober 2016 wurden darüber hinaus die aus der nachfolgenden Tabelle ersichtliche Punkte angesprochen:

Anregungen von der Politik	Berücksichtigung der Anregungen
Die Durchführung einer weiteren Eigentümerversammlung wurde angeregt.	Die Verwaltung hält die Durchführung einer weiteren Eigentümerversammlung für sehr sinnvoll. Die Anregung ist im Beschlussvorschlag berücksichtigt.

Teile des Ausschusses haben angeregt, alle Eigentümerinnen und Eigentümer des Gebietes Bebauungsplan Nr. 63 zur Versammlung einzuladen.	Die Verwaltung hält diese Anregung im Hinblick auf den Arbeitsaufwand für nicht leistbar und für die anstehende Entscheidung auch nicht für zielführend. Konkrete Ausbauvorschläge für die übrigen Straßen im Bebauungsplangebiet, die für die dortigen Eigentümerinnen und Eigentümer interessant wären, liegen noch nicht vor.
Einzelne Mitglieder des Ausschusses wünschten im Hinblick auf den Jupp-Rack-Weg die Vorlage einer weiteren Ausbauvariante als verkehrsberuhigten Bereich bzw. als gepflasterten Bereich.	In der Anlage 2 wird der Jupp-Rack-Weg mit Hilfe eines Deckblatts als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt. Diese Variante wird von der Verwaltung aus den oben genannten Gründen (Tabelle Jupp-Rack-Weg) nicht empfohlen.
Die rot geplanten Kreuzungsbereiche sollten gepflastert werden.	Diese Bauausführung hat sich in der Praxis aufgrund eines höheren Unterhaltungsaufwandes nicht bewährt und daher wird die angefragte Ausführungsvariante nicht empfohlen. Ein Negativbeispiel hierfür stellt der Ausbau des Alten Hammweges im Jahr 2008 dar.

Die aktuellen Ausbaupläne sowie die darauf beruhende Kostenschätzung für die Baumaßnahme werden in der Sitzung durch einen Vertreter des Planungsbüros im Einzelnen vorgestellt.

Gegenüber den Ansätzen des Haushaltsplanes 2017 und den ersten Kostenschätzungen (siehe Vorlage 2016/0179) haben sich die Kosten der geplanten Maßnahmen wie folgt verändert:

Produktkonto 120101.785200 Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen

Investitionsmaßnahme	fortgeschriebener Haushaltsansatz 2017	Kostenschätzung – aktuell –	Mehrbedarf
	(in Euro)	(in Euro)	(in Euro)
Endausbau Baugebiet 63 Pflaumenallee, Jupp-Rack-Weg (Maßnahmen-Nummer 10350006)	155.000	167.000	12.000
Endausbau Baugebiet 63 Pflaumenallee, Oberer Dalmerweg, inklusive Gehweg im Stichweg Oberer Dalmerweg (Maßnahmen-Nummer 10350010)	215.000	332.200	117.200
Summe	370.000	499.200	129.200

Die Kostensteigerung begründet sich durch die umfangreiche Anpassung der Entwurfsplanung. Diese konnte aufgrund der zahlreichen Anregungen der Anlieger, der Ergebnisse aus

den Beratungen in den Ausschusssitzungen sowie den Vorgaben der einzelnen Fachdisziplinen der Verwaltung abschließend erst Ende des Jahres 2016 fertig gestellt werden. Somit konnte die Kostenschätzung ebenfalls erst Ende des Jahres 2016, und damit nach den Beratungen der Nachmeldeliste für den Haushalt 2017, überarbeitet werden. Im Rahmen dieser Anpassungen sind beispielsweise die Fahrbahnbreiten verändert, einzelne Gehwege verbreitert und einzelne Grünflächen verkleinert worden. Die Führung der Fahrbahn der Straße Oberer Dalmerweg ist, innerhalb der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche, ebenfalls stark verändert worden.

Für die Straßenendausbaumaßnahmen werden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von 90 Prozent der beitragsfähigen Kosten erhoben. Bis auf wenige Fälle, in denen die Erschließungsbeiträge bereits abgelöst worden sind, werden die übrigen betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer nach Fertigstellung der Maßnahme zu Erschließungsbeiträgen herangezogen. Die Höhe der jeweils zu leistenden voraussichtlichen Beiträge werden in der Eigentümerversammlung im Einzelnen mitgeteilt. Nach derzeitigem Stand könnte die Eigentümerversammlung Mitte März 2017 stattfinden. Eine genaue Terminierung muss noch erfolgen.

Anlage(n):

1. Ausbauplan im Entwurf „Oberer Dalmerweg und Jupp-Rack-Weg“
2. Alternativer Ausbauplan im Entwurf „Jupp-Rack-Weg“
3. Begrünungskonzept