



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	31.10.2012		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.11.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 380/12

---

Betreff: Neue Ortsmitte Jungingen  
- Zustimmung zum Rahmenplan  
- Auftrag zur weiteren Planung

Anlagen:	1	Luftbild zur aktuellen Situation	(Anlage 1)
	1	Rahmenplan	(Anlage 2)
	2	Perspektiven	(Anlage 3)
	1	Präsentation zur Bürgerinformationsveranstaltung	(Anlage 4)

**Antrag:**

1. Dem Rahmenplan "Neue Ortsmitte Jungingen" in der Fassung vom 31.10.2012 mit dem ermittelten vorläufigen Kostenrahmen für die öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen in Höhe von 1.164.000 € wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird - vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel im Haushaltsplan 2013 - mit der weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung (Leistungsphasen 3 bis 6 HOAI) für die Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen beauftragt.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,JU,KoKo,LI,OB,VG	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.54100013</b>			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	1.164.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.164.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt bis 2011</u>		2015	
Auszahlungen (Bedarf):	66.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar (mit ErmÜbertrag)	130.000 €		
<b>Ggf. Minderbedarf (Ermächtigungsübertrag)</b>	64.000 €	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.034.000.€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.034.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse / Anträge Gemeinderat
  - a) Fachbereichsausschuss am 10.11.2009 - Durchführung Gutachterverfahren (§ 373, GD 401/09)
  - b) Fachbereichsausschuss am 28.09.2010 - Auftrag zur weiteren Planung auf der Grundlage des Entwurfs der Architekten Mühlich/Fink/Partner und des Landschaftsarchitekten Baron (§ 246, GD 248/10).

c) Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## 2. Ausgangssituation

Die Verkehrsbedeutung des großen Kreuzungsbereichs im Ortskern hat durch den Bau der Umgehungsstraßen erheblich nachgelassen. Asphaltflächen prägen den öffentlichen Raum der Ortsmitte negativ. Grundlegendes Ziel ist es, die vielfältigen Funktionen der Ortsmitte mit den Erfordernissen eines ortsverträglichen Verkehrs wieder in Einklang zu bringen.

Zu diesem Zweck wurde in 2010 ein städtebauliches Gutachterverfahren mit 5 Büros durchgeführt. Aus den eingereichten Arbeiten wurde einstimmig der Entwurf der Architekten Mühlich, Fink und Partner mit Landschaftsarchitekt Baron ausgewählt.

Das Team Fink / Baron stellt das neue Rathaus selbstbewusst in den Mittelpunkt. Baulich und räumlich kristallisiert sich eine neue Ortsmitte. Die Positionierung des Gebäudes schafft zugleich Verkehrsberuhigung. Der Baukörper des neuen Rathauses nimmt traditionelle Formen auf und setzt diese in zeitgemäße Architektursprache um.

Auf der Grundlage dieses Entwurfs wurde das Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner mit der Planung des Rathauses und das Büro Baron Landschaftsarchitekten mit Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans beauftragt.

## 3. Planinhalt des Rahmenplans

Der Rahmenplan für die neue Ortsmitte Jungingens umfasst die Neugestaltung des Bereichs zwischen Ehmannastraße im Norden und Lehrer Straße im Süden. In diesem Abschnitt verläuft heute die Albstraße mit 4-spurigem Ausbau in einer Breite von fast 16 m und zerschneidet dominant die Ortsmitte. Wesentliche Voraussetzung zur Neugestaltung ist der Rückbau der überdimensionierten Albstraße. Die dadurch gewonnenen Flächen erlauben im südlichen Eingangsbereich, neben dem Feuerwehrhaus, ein neues Gebäude, in dem das neue Rathaus mit Ortsverwaltung und eine Bankfiliale in zentraler Lage vorgesehen sind. Durch die Neugestaltung der Freiflächen mit 2 neuen, überdachten Bushaltestellen, öffentlichen Stellplätzen, Fahr-, Geh- und Aufenthaltsbereichen soll künftig nicht mehr der Fahrverkehr dominieren, sondern eine attraktive und belebte Ortsmitte mit Verweil- und Aufenthaltsqualität entstehen. Neben dem neuen Rathaus bilden dazu 2 zum Platz orientierte Gastronomiebetriebe und weitere Dienstleistungsstätten gute Voraussetzungen.

Nach dem Konzept des Rahmenplans wird die Albstraße mit 2 Fahrspuren auf eine Breite von insgesamt 6,5 m zurück gebaut, der westliche Fahrbahnrand entspricht dabei etwa dem heutigen Verlauf. Die Fahrbeziehungen von Süden zur Lehrer Straße und von Norden zur Ehmannastraße sind optisch vorrangig, die Einmündungen zur Ortsmitte durch leichte Fahrbahnverswenkungen optisch nachrangig ausgebildet. Die Linksabbiegespuren zur Lehrer Straße und Ehmannastraße sollen in diesem Zusammenhang ebenfalls zurück gebaut werden. Damit wird ein schnelles Einfahren in die Albstraße verhindert und im Zusammenhang mit einem neuen Fahrbahnbelag ein, an die neue Ortsmitte angepasstes Fahren erzielt. Bei der Dimensionierung von Einmündungsradien und Fahrbahnbreiten ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr von Bussen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen berücksichtigt.

Vorgesehen ist, die Fahrbahnränder als Homburger Kante durch ein doppeltes Pflasterband zu markieren, im Bereich der Bushaltestellen bildet das sogenannte Kasseler Bord die Randbegrenzung der Fahrbahn. Entlang der Albstraße werden in Längs- und Senkrechtausrichtung 15 neue, öffentliche Parkplätze und 11 private, für Kunden nutzbare Stellplätze ausgewiesen. Die für Rathaus und Bankfiliale notwendigen Stellplätze, mit einem zusätzlichen Angebot an Besucherparkplätzen, befinden sich in ca. 100 m

Entfernung zum Rathaus am Hülenweg. Insgesamt steht damit der neuen Ortsmitte ein sehr gutes Parkplatzangebot zur Verfügung.

Zur Ausprägung der neuen Ortsmitte ist über alle Verkehrs- und Platzflächen ein einheitlicher, hochwertiger Oberflächenbelag vorgesehen. Die Halteflächen der Busse werden in Ortbeton ausgebildet. Der zentrale Platz zwischen Rathaus, Feuerwehr und bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern bildet den Kernbereich der Ortsmitte. Er dient als Platz für Märkte und Ortschaften, Fläche für Außenbewirtung, Erschließungsfläche für die angrenzenden Gebäude etc.. Durch seine Ausstattung mit Bäumen, kleinen Pflanzbeeten, Sitzbänken, Mastbeleuchtung, neuem Pflasterbelag und einem Brunnen erhält er eine besondere Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen und zur Begegnung im Alltag ein.

Die bestehenden, ortsbildprägenden Bäume werden erhalten. Nicht bestehen wird auf Dauer die in ein Hochbeet gepflanzte Platane. Zur räumlichen Unterstreichung des zentralen Platzes sind 4 neue kleinkronige Linden und 1 Laubbaum in Einzelstellung vorgeschlagen. 3 weitere neue Bäume entlang der Albstraße markieren den Verlauf der Fahrbahn und unterstreichen zusätzlich die Aufenthaltsqualität der neuen Ortsmitte.

#### 4. Planung und Sachstand zum Rathausneubau

Der Neubau des Rathauses mit weiteren Drittnutzungen wird von der **Projektentwicklungsgesellschaft (PEG) als Bauherrin** realisiert und finanziert. Die Räumlichkeiten für die Ortsverwaltung werden von der Stadt angemietet. Die wesentlichen Planungsinhalte hierfür werden im Folgenden nachrichtlich dargestellt.

Die Konzeptentwürfe der Architekten Mühlich, Fink und Partner wurden auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses präzisiert und mit der Ortsverwaltung und der Bankfiliale als zukünftige Mieter in grobem Rahmen abgestimmt. Die Bankfiliale erhält die Fläche im Erdgeschoss und einen Teilbereich des 1. Obergeschosses. Die Ortsverwaltung wird im 1. Obergeschoss mit Sitzungssaal im Dachgeschoss angesiedelt. Die Nutzung einer weiteren Einheit im Dachgeschoss ist noch offen.

#### 5. Zeitplan

##### Neubau Rathaus:

Der Baubeginn mit Leitungsverlegung ist für Sommer/Herbst 2013 geplant. Mit der Fertigstellung ist Sommer/Herbst 2014 zu rechnen.

##### Straßen und Plätze:

Die Straßenumbaumaßnahmen und Realisierung der Platzflächen kann sukzessive nach Fertigstellung des Rathausneubaus in mehreren Ausbaustufen oder Bauabschnitten erfolgen - unter der Voraussetzung der Bereitstellung der Finanzmittel in der Haushalts- und Finanzplanung ab 2015. Die Objektplanung für die Verkehrs- und Freiflächen soll im nächsten Jahr weitergeführt werden.

#### 6. Kosten und Finanzierung für die öffentlichen Flächen

##### 6.1. Kosten

Auf der Grundlage der oben dargestellten Vorplanung wird für die **Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen** der folgende **vorläufige Kostenrahmen** ermittelt:

• Umbau der Verkehrsflächen	370.000 €
• Neugestaltung der übrigen Feiflächen	560.000 €
• Nebenkosten (18 % der Baukosten)	168.000 €
• <u>Bisherige Vorplanung</u>	<u>66.000 €</u>
• <b>Summe</b>	<b>1.164.000 €</b>

## 6.2. Finanzierung

Im Haushalt und in der Finanzplanung sind bisher bei dem Projekt 7.54100013 - OD Jungingen, Neuordnung bis 2011 130.000 € veranschlagt. Davon sind für das Gutachterverfahren knapp 66.000 € angefallen. Der Rest von 64.000 € steht im laufenden Jahr als sog. Ermächtigungsübertrag zur Verfügung. Für den Finanzhaushalt 2013 werden von der Verwaltung weitere 60.000 € beantragt, um die weitere Planung ab 2013 durchführen zu können.

Über die Bereitstellung der Finanzmittel für die Durchführung der Baumaßnahmen ist in den nächsten Jahren bei der Fortschreibung der Finanzplanung und der Aufstellung der jährlichen Haushaltspläne zu entscheiden.

## 7. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beratung im Ortschaftsrat

Der Entwurf des Rahmenplans wurde in der Klausurtagung des Ortschaftsrats im Juni 2012 ausführlich behandelt und diskutiert.

In der Sitzung am 20. September 2012 wurde der ausgearbeitete Rahmenplan dem Ortschaftsrat vorgestellt. Der Ortschaftsrat hat dem Rahmenplan zugestimmt. Am 25. September 2012 wurde die Planung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung zur Neuen Ortsmitte Jungingen der Öffentlichkeit präsentiert (siehe Anlage 4).