



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 387/17

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Bürgerbüro Bauen
FB Sicherheit und Ordnung

Sachbearbeitung:

Linder, Oliver

Datum:

27.09.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

26.10.2017
08.11.2017

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Ehemaliges BayWa-Areal-Provisorische Erschließung der Gewerbeflächen
Bezug SEK: MP 02

Bezug: VL 175/15
Anlagen: Ausbaustufen verlängerte Kammererstraße

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt strebt für die Erschließung der Gewerbeflächen des ehemaligen BayWa-Areals, sowie der angegliederten bestehenden Gewerbeflächen eine Erschließungsanlage mit einer Straßenbreite von 6,50 m an und setzt diese entsprechend im Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ fest.
2. Bis zu einer Herstellung einer Gewerbeerschließung, die den Anforderungen unter 1. gerecht wird, wird eine provisorische Erschließung auf dem Grundstück Flst.Nr. 4643/2 zwischen der Zufahrt Oscar-Walcker-Straße und dem Grundstück Flst.Nr. 4640 verfolgt und entsprechend im Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Sachverhalt/Begründung:Ausgangslage

Wesentlicher Bestandteil des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates vom 08.07.2015, der die Umwandlung von Teilen des ehemaligen BayWa-Areals zu einer Wohnbaufläche zum Gegenstand hat, ist die Herstellung einer von der Schönbeinstraße getrennten Gewerbeerschließung durch die Fa. Strenger. Im Bereich der ehemaligen Gütergleisstrasse besteht die Möglichkeit eine solche Gewerbeerschließung in Verlängerung der Kammererstraße herzustellen.

Die sogenannte verlängerte Kammererstraße kann auf dem städtischen Grundstück (ehemalige Gütergleisstrasse) und durch deren Arrondierung mit benachbarten Flächen zu einer Erschließungsanlage mit einer Breite von 6,50 m hergestellt werden. Straßenraumbreiten richten sich i.d.R. nach den Verkehrsstärken und Nutzungsansprüchen. Das einschlägige Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) spricht dabei von einer Mindestfahrbahnbreite im Begegnungsverkehr bei zwei Lkws von 6,35 m bei einer

Geschwindigkeit von 50 km/h (Regelgeschwindigkeit in einem Gewerbegebiet). Dazu sollten ausreichende Flächen für den Fuß- und Radverkehr, sowie für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden.

Durch Erlass des Ministeriums für Verkehr Ba-Wü vom 25.07.2016 (Az.: 2-3942.2/5) steht die Anwendung der RAS 06 für den Neubau, sowie für den Um- und Ausbau von Straßen im pflichtgemäßen Ermessen der unteren Straßenverkehrsbehörde. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs sollte zwingend auf die Einhaltung der Regelbreiten der genannten Richtlinie geachtet werden. Die Verkehrsfunktion der Straße muss gewährleistet werden.

Eine Straßenbreite von 6,50 m ermöglicht den Begegnungsverkehr von LKW-LKW und erfüllt die Mindestanforderungen einer Gewerbeerschließung. Diese Erschließungstrasse dient jedoch ausschließlich der Erschließung des Gewerbegebiets für den Fahrzeugverkehr von LKW und PKW. Die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets mit dem Fahrrad oder zu Fuß wird über die Schönbeinstraße und die Rad- und Fußwegeverbindungen im Wohnbebauungsteil gewährleistet.

Zwischenzeitlich konnte die Fa. Strenger die erforderlichen Grundstücksflächen für den Bau der verlängerten Kammererstraße erwerben. Lediglich mit dem Eigentümer im Einmündungsbereich der Oscar-Walcker-Straße konnte keine Einigung erzielt werden.

Lösungsansätze

Um die Entwicklung der Wohn- und Gewerbebauflächen auf dem ehemaligen BayWa-Areal zu befördern und dabei den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates (Vgl. VL 175/15) gerecht zu werden, wurden unterschiedliche Möglichkeiten untersucht unter den gegebenen Umständen eine akzeptable Erschließung für die Gewerbeflächen auf dem BayWa-Areal zu erreichen:

1. Veränderung der Lage der Straßentrasse

Von Seiten der Fa. Strenger und der Stadtverwaltung wurden Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 4644 geführt mit dem Ziel die Straßentrasse nach Süden zu verlegen. Diese Vorgehensweise würde dazu führen, dass baurechtlich erforderliche Stellplätze entfallen. Die Stadtverwaltung, hat dafür Ersatzflächen auf städtischem Grund angeboten.

Trotz dieser Bemühungen konnte in mehreren Gesprächsrunden keine Einigung mit dem Eigentümer erzielt werden.

2. Provisorische Gewerbeerschließung über die Schönbeinstraße

Von Seiten der Fa. Strenger wurde eine provisorische Erschließung des Gewerbeteils über die Schönbeinstraße vorgeschlagen. Dieses Provisorium sollte solange bestehen, bis eine Lösung für die verlängerte Kammererstraße gefunden würde. Diese Vorgehensweise widerspricht dem zentralen Anliegen des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates und dem in Aufstellung befindliche Bebauungsplans „Schönbeinstraße Süd“. Insbesondere die Eigentümer in der Schönbeinstraße blieben auf unbestimmte Zeit den Beeinträchtigungen durch den Gewerbeverkehr ausgesetzt. Daher hat die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Ausschuss für Bauen Technik und Umwelt diese Vorgehensweise abgelehnt.

3. Provisorische Erschließung über die verlängerte Kammererstraße mit verengtem Querschnitt im Bereich der Zufahrt an der Oscar-Walcker-Straße

Diese Überlegung sieht den Ausbau der Verlängerten Kammererstraße auf den verfügbaren Grundstücken vor. Das bedeutet, dass die Gewerbeerschließung von Westen bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 4640 in der vorgesehenen Breite von 6,50 m hergestellt werden kann. Das restliche Teilstück (ca. 80m) bis zur Ausfahrt Oscar-Walcker-Straße kann nur in einer Breite von durchschnittlich 5,0 m auf dem städtischen Grundstück erfolgen.

Der enge Fahrbahnquerschnitt im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet auf dem ehemaligen BayWa-Areal, der zudem von Schräg- und Senkrechtparkern der angrenzende Flächen frequentiert ist, stellt keine befriedigende Lösung für eine dauerhafte Erschließung der

Gewerbeflächen dar. Grundsätzlich ist auf diesem verengten Teilabschnitt von ca. 80 m kein Begegnungsverkehr von Lkw/Lkw möglich. Für den Fall einer Begegnung müsste ein LKW vor dieser Engstelle warten, im günstigsten Fall auf der verlängerten Kammererstraße, im ungünstigsten Fall auf der Oscar-Walcker Straße.

Durch die mangelhafte Erschließungssituation sind die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen eingeschränkt. Ein von der Fa. Strenger beauftragtes Verkehrsgutachten, prognostiziert ein sehr geringes Verkehrsaufkommen für die verlängerte Kammererstraße und bestätigt die Funktion dieser provisorischen Erschließungssituation. Die Stadtverwaltung sieht ein breites Nutzerspektrum für die verbleibende Gewerbefläche auf dem ehemaligen BayWa-Areal, und sieht daher ein weitaus größeres Verkehrsaufkommen in der zu erstellenden Erschließungsstraße. Insoweit sollte eine eingeschränkte Gewerbeerschließung das Verkehrsaufkommen und damit die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen nicht dauerhaft bestimmen.

Fazit

Derzeit ist keine Veränderung der beschriebenen Ausgangslage zu erwarten. Es fehlt die Verkaufsbereitschaft der betroffenen Eigentümer für einen regelgerechten Ausbau der Gewerbeerschließung. Aufgrund der dringenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbebauland muss eine Lösung für die Erschließung der Gewerbefläche auf dem ehemaligen BayWa-Areal gefunden werden.

Für die Stadtverwaltung ist bei der städtebaulichen Umgestaltung das zentrale Anliegen die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung verträglich und konfliktfrei nebeneinander zu entwickeln. Dabei ist die Trennung des Verkehrs der Wohnbevölkerung und dem Verkehr der ansässigen Betriebe von entscheidender Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist Lösungsansatz 3, der einzig praktikable. Eine solche Verkehrslösung kann aufgrund ihrer zahlreichen Mängel und Problemen aber keine Dauerlösung sein. Daher ist die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Gemeinderat aufgerufen, alle erforderlichen Schritte hin zu einer angemessenen Verkehrserschließung mit ausreichendem Straßenquerschnitt zu gehen.

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ wird daher sowohl die provisorische als auch die endgültige Erschließung des Gewebeteils gegenüber der Fa. Strenger vereinbart.

Nach interner, eingehender Prüfung muss aber darauf hingewiesen werden, dass trotz vertraglicher Vereinbarungen Restrisiken für die Stadt bestehen: z.B.:

Die Fa. Strenger wird zwar grundsätzlich verpflichtet, die für die Straße erforderlichen Flächen zu erwerben und die Straße in voller Breite auszubauen, aber letztendlich kann nur die Stadt durch Enteignung die Flächen sichern. Erst wenn die letzte Fläche zur Verfügung steht, kann die Fa. Strenger den Endausbau tätigen.

Die o.g. Verpflichtung der Fa. Strenger wird durch Sicherheitsleistungen vertraglich gesichert. Hier besteht das Risiko, dass die Fa. Strenger diese Sicherheitsleistungen als Ablösung benutzt und sich nicht mehr für Erwerb oder Endausbau engagiert. Letztendlich muss die Stadt über die Sicherheitsleistung den Erwerb bzw. die Enteignung und den Endausbau selbst übernehmen.

Hierdurch kann nicht ausgeschlossen werden, dass - ohne Einschreiten der Stadt - aus dem Provisorium ein dauerhafter Zustand wird.

Unterschriften:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

FB 60,23,67, R05 Wifö



LUDWIGSBURG

NOTIZEN