

Beschlussvorlage

zur Behandlung im:

Gemeinderat

Vorberatung im:

Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt

Ortsbeirat Lustnau

Betreff:

Alte Weberei – Baubeschluss über den Bau des öffentlichen und des Anwohnerparkplatzes

Bezug:

128/2010, 370/2010, 57/2011, 322/2011

Anlagen: 1

Bezeichnung:

Entwurf und Abgrenzung der Maßnahme, die ausgeschrieben werden soll.

Beschlussantrag:

Dem Bau des öffentlichen Parkplatzes, des Anwohnerparkplatzes sowie der Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Bereich zwischen Kusterdinger Straße und „Bocciabahn“ wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Jahr: 2012	Folgejahr:
Investitionskosten:	€ 992.000.-	€
bei HHStelle veranschlagt:	7.6158.0140.9550-000	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:

Ziel:

Umsetzung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ zur Entwicklung der Gewerbebrache zu einem attraktiven Quartier mit gemischten Nutzungen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das auf das Wettbewerbsergebnis aufbauende städtebauliche Konzept wurde dem Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt am 09.12.2010 vorgestellt, der Entwurf des Bebauungsplans wurde von diesem Ausschuss am 28.03.2011 gebilligt, der Teilatzungsbeschluss vom Gemeinderat am 24.10. 2011 getroffen.

Die Vermarktung der Baugrundstücke befindet sich bereits in fortgeschrittener Phase: die neuneumonatige Optionszeit für Ankernutzer sowie die sechsmonatige Optionszeit für die Baugruppen laufen bis ins Frühjahr 2012, die ersten Bauanträge gingen bereits ein. Im Anschluss an die bereits begonnenen Erschließungsmaßnahmen ist dann ab Juni der Baubeginn von Tiefgaragen und Kellern vorgesehen. Im Spätsommer können die ersten aufsteigenden Hochbauten begonnen werden.

Die Bauabläufe sind an die Erschließung des Gebietes, also u.a. die Herstellung der sogenannten Baustraßen und einer Behelfsstraße gekoppelt. Diese Maßnahmen haben im Herbst 2011 begonnen und sollen im Juli 2012 abgeschlossen sein. Die Behelfsstraße ist eine provisorisch hergestellte Fahrbahn, die über den bestehenden Parkplatz an der Bocciaabahn geführt wurde und während der Bauphase die Anbindung der Kläranlage sicherstellt. Nach Rohbau-Fertigstellung der Tiefgaragen der Höfe 2 und 3 kann die Sperrung der Nürtlinger Straße aufgehoben und die Behelfsstraße rückgebaut werden. Voraussichtlich ab September 2012 kann dann das Parkplatz-Gelände hochwassergerecht abgetragen und der Unterbau hergestellt werden. Anschließend werden die geplanten Parkplätze und die Hochwasserschutzmaßnahmen realisiert.

Die baldmögliche Fertigstellung des Parkplatzausbaus ist einerseits erforderlich, um eventuell auftretenden Ammer-/ Goldersbachhochwassern den Abfluss in den Neckar zu ermöglichen und das Plangebiet vor Neckarhochwasser zu schützen. Zum anderen soll bei Fertigstellung der ersten Hochbauvorhaben 2013 das Angebot an öffentlichen Stellplätzen geschaffen und der Anwohnerparkplatz hergestellt sein.

2. Sachstand

Der städtebauliche Entwurf sieht für den Bereich des bestehenden Parkplatzausbaus eine funktional und baulich-gestalterisch verzahnte Lösung vor: Der westliche, an die Kusterdinger Straße angrenzende Teil soll als öffentlicher Parkplatz mit ca. 56 Stellplätzen dienen, um dem Stellplatzbedarf, den Gewerbebetriebe und Besucher des Quartiers generieren, zu entsprechen. Gleichzeitig soll dieser Bereich als Bindeglied zwischen Stadtquartier und Neckaransprechend gestaltet werden und die fußläufige Verbindung sowie einen Aufenthaltsbereich mit Sitzstufen am Neckarufer integrieren. Als technische Anforderung ist hier einerseits das Gelände so herzustellen, dass Hochwasserereignisse, die aus Ammer und Goldersbach durch das Quartier in den Neckar geleitet werden, über diese Fläche abfließen können. Andererseits werden zum Schutz vor Neckarhochwasser in diesem Bereich die baulichen Maßnahmen für einen mobilen Hochwasserschutz integriert.

Im östlichen Teil bis zur Gaststätte „Bocciaabahn“ wird ein Anwohnerparkplatz mit voraussichtlich 48 Stellplätzen hergestellt. Mit dieser Maßnahme sollen die bauordnungsrechtlichen Stellplatzforderungen für geförderte Wohnungen und Wohnungen von Menschen, die in der

Für den Anwohnerparkplatz mit umgebender Freiraumgestaltung sind in der KUF (Vorlage 308/2011) 319.000 € angesetzt gewesen, während die Kostenberechnung auf Basis des Entwurfs in Anlage 1 Kosten in Höhe von 291.000 € ausweist. Damit wäre dieser Teil der Maßnahme günstiger, als ursprünglich angenommen. Zur Finanzierung dieser Summe werden die Einnahmen in Höhe von ca. 225.000 € aus den Baulasten verwendet, wie in der KUF vorgesehen. Für den öffentlichen Parkplatz sind in der KUF 645.000 € angesetzt. Die vorliegende Planung wurde mit 591.000 € berechnet, auch hier sind die Kosten also niedriger als

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Baubeschluss stellt lediglich eine Konkretisierung der bereits im Bebauungsplan beschlossenen Planung dar. Lösungsvarianten bestehen daher allenfalls hinsichtlich gestalterischer Details. Zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit bestehen zur Geländemodellierung und dem mobilen Hochwasserschutz keine Lösungsvarianten.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zuzustimmen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Hochwasserschutz gegen Neckarhochwasser wird über einen mobilen Schlauch hergestellt, für die Widerlager in Form von Betonschleiben errichtet werden müssen. Das Areal liegt auf dem verfüllten Neckaraltarm. Soweit für den Hochwasserabfluss und den Tiefbau nötig, wird belastetes Bodenmaterial abgetragen und entsorgt. Diese Maßnahme ist im bereits vergebenen Auftrag der Firma Geiger enthalten. Für den Anwohnerparkplatz wird der Untergrund bis auf hochwassersicheres Niveau angeschnitten. Da anfallendes Regenwasser später nicht auf der Fläche versickern darf, muss es entweder an der Oberfläche abgeleitet oder dort, wo offener Boden hergerichtet wird, unterirdisch drainiert und abgeleitet werden. Baumpflanzungen werden aus gleichem Grund eine aufwändigere Pflanzgrube benötigt, sind aber aufgrund der Größe der Fläche unverzichtbar.

Die Oberflächen werden im Bereich der Fahrwege und der öffentlichen Stellplätze asphaltiert. Die Anwohnerstellplätze werden in Schotterterrassen ausgeführt, um den Versieglungsgrad auf das notwendige Maß zu verringern. Die restlichen Teilflächen werden begrünt, der Freibereich bei der Gaststätte erhält eine wassergebundene Decke, die Sitzstufen am Neckar werden voraussichtlich in Beton und Pflaster hergestellt. Bäume sollen den gesamten Bereich begrünen und Schatten spenden.

Alten Weberei bauen aber kein eigenes Auto besitzen hier mittels Stellplatzbaulasten erfüllt werden, ohne dass die Stellplätze von den Eigentümern der Wohnungen in einer Tiefgarage hergestellt werden müssen. Für die Stellplatzbaulasten müssen die Eigentümer der entsprechenden Wohnungen 5.000 € pro Stellplatz an die Stadt bezahlen. Die Parkplätze sollen jedoch unabhängig von der Baulast an interessierte Bewohnerinnen und Bewohner vermietet werden. Der Parkplatz wird auf ein hochwassersicheres Geländeniveau angefüllt und erhält zwei Zufahrten zur Nüttinger Straße. Südlich des Parkplatzes soll ein Freibereich angelegt werden, der von der Gaststätte gepachtet werden kann.

ursprünglich angenommen. Für den mobilen Hochwasserschutz liegen noch keine konkreten Kosten vor, entsprechend den bisherigen Ermittlungen muss entsprechend dem Ansatz in der Kuf mit 110.000 € gerechnet werden.

6.

Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung der Maßnahme, die ausgeschrieben werden soll.

