

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortsbeirat West

Betreff: **Aischbach Teil II**
Verkehrerschließung
Bezug: Vorlagen 14/2005, 300/2005, 202/2006, 361/2006
Anlagen: Lageplanskizzen der Varianten 5 und 7

Beschlussantrag:

Dem Bebauungsplanentwurf wird die Erschließungsvariante 7 zu Grunde gelegt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2008	Jahr: 2009 (1. BA)	Folgej.: 2. BA
Investitionskosten:	1.767.000 €	53.000 €	150.000 €	1.564.000 €
bei HHStelle veranschlagt:				
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:		

Ziel:

Nach der Entscheidung zur Verkehrsführung soll der Bebauungsplan-Entwurf „Aischbach Teil II“ gefertigt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und einer Gärtnerei schaffen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 27.11.2006 mit der Verkehrerschließung des geplanten Gewerbegebietes und Gärtnereigeländes westlich des Handwerkerparks befasst. In Vorlage 361/2006 sind 6 unterschiedliche Erschließungsvarianten dargestellt und bewertet. Die Verwaltung empfiehlt darin Variante 5. Die Herstellung der Verkehrerschließung wird mit ca. 1.767.000 € kalkuliert. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung zu prüfen, ob ein Antrag auf Zuschüsse gemäß GVFG erfolgreich sein könnte.

Die Gärtnerei Sinner hat bereits im Hinblick auf die Realisierung des Altenpflegeheims Produktionsgebäude auf dem derzeitigen Grundstück an der Friedrich-Dannenmann-Straße abgebrochen und benötigt nun dringend einen entsprechenden Ersatz im Baugebiet „Aischbach Teil II“.

2. Sachstand

2.1 Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung

Die Verwaltung hat die in Vorlage 361/2006 dargestellten Erschließungsvarianten mit der Straßenbauverwaltung erörtert. Dabei machte diese deutlich, dass sie keine Zustimmung zu den Erschließungsvarianten 1, 3 und 6 erteilt, weil der bestehende Knoten „Handwerkerpark“ die prognostizierte Verkehrsmenge nicht aufnehmen kann. Bei Variante 1 liegt die provisorische Straße zudem zu nahe an der Bundesstraße. Auch für Erschließungsvariante 4 wird keine Zustimmung in Aussicht stellt, weil der Knoten „Westbahnhofstraße“ mit Anschluss des gesamten Gewerbegebiets überlastet würde.

Die Straßenbauverwaltung stimmte in der Vergangenheit dem zusätzlichen Knoten „West“ westlich des Knotens „Handwerkerpark“ nur deshalb zu, weil mit den daran angeschlossenen Verbindungsstraßen Hagellocher Weg/B 28 und Sindelfinger Straße/B 28 eine Entlastung der Knoten B 28/Hagellocher Weg/Handwerkerpark und B 28/Westbahnhofkreuzung eintritt. Nur mit dem neuen Knoten „West“ wird eine sinnvolle Straßennetzstruktur und leistungsfähige Erschließung der vorhandenen und neuen Gewerbegebiete erreicht.

Für die Varianten 2 und 5 verlangte das Regierungspräsidium die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise. Bei Variante 2 wäre der Anschluss der Erschließung für das Gebiet „Aischbach Teil II“ an den neuen Knoten „West“ schon im ersten Bauabschnitt zwingend notwendig. Alle notwendigen Umbaumaßnahmen an der B 28 wären daher bereits mit dem ersten Bauabschnitt durchzuführen.

Die Variante 5 wird von der Straßenbauverwaltung des RP als die sinnvollste angesehen.

2.2 Bauvorhaben Gärtnerei Sinner

Die Fa. Sinner hat zwischenzeitlich ein Baugesuch vorgelegt, das die Verlagerung des Betriebes von der Friedrich-Dannenmann-Straße in das Baugebiet „Aischbach Teil II“ beinhaltet. Das Bauvorhaben ist nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan unzulässig.

Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet und damit die Anordnung der Gebäude sind abhängig von der Verkehrserschließung des Plangebietes. Das Bebauungsplanverfahren „Aischbach Teil II“ sollte deshalb zügig weitergeführt werden.

3. Lösungsvarianten

Die Verwaltung hat die Förderbedingungen für einen GVFG-Zuschuss eruiert. An die Förderung ist geknüpft:

- dass es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße handelt oder um einen verkehrswichtigen Zubringer zum überörtlichen Verkehrsnetz.

- dass es sich nicht um eine Tempo 30 – Zone handelt. An einzelnen Punkten, z.B. an einer Schule, darf die Fahrgeschwindigkeit begrenzt werden.

Konkret müsste eine Entlastung der bestehenden Knoten auf der B 28 eintreten, um eine Bezuschussung zu erreichen. Dies könnte nur bei den Varianten erfüllt werden, die eine komplette Straßenverbindung zwischen dem Knoten B 28/Westbahnhofstraße und dem Knoten B 28/West(neu) herstellen. Dies sind die Erschließungsvarianten 5 und 2, wobei Variante 2 ausscheidet weil sie diese Verbindung nur optional enthält, im Herstellungsfall sehr hohe Kosten verursacht und weitere Nachteile hat.

3.1 Erschließung gemäß Variante 5

Die Erschließung des Gärtnereibetriebs erfolgt über den bestehenden Knoten B28/Handwerkerpark, der damit seine absolute Leistungsgrenze vollständig erreicht hat. Dies gilt auch für den Fall, dass auf der Fläche des Gärtnereibetriebs eine andere gewerbliche Nutzung, z.B. Handwerksbetriebe, angesiedelt werden.

Die Erschließung der Gewerbegebiete „Aischbach Teil II“ und „Sindelfinger Straße“ erfolgt über den Knoten B 28/West(neu). Die Nachweise zur Leistungsfähigkeit der bestehenden und des zukünftigen Knotens im Zuge der B 28 sind erbracht. Dennoch tritt auch bei Variante 5 keine relevante Entlastung des Knotens B 28/Westbahnhofstraße ein, so dass auch hier keine GVFG-Förderung begründet werden kann.

Die Gesamtkosten werden bei Variante 5 auf ca. 1.767.000 € geschätzt. Wird das Gewerbegebiet in zwei Bauabschnitten von Norden nach Süden entwickelt, so teilen sich die Kosten auf in 1.656.000 € im ersten Bauabschnitt und 111.000 € im zweiten Bauabschnitt.

3.2 Erschließung gemäß Variante 7

Unter dem Gesichtspunkt einer anderen Kostenverteilung hat die Verwaltung die Variante 7 entwickelt.

Die Erschließung der Gärtnerei erfolgt über den bestehenden Knoten B 28/Handwerkerpark.

Das übrige Gewerbegebiet wird in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Der erste Bauabschnitt – die genaue Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und festgelegt - wird von der Sindelfinger Straße aus erschlossen und damit über den Knoten Westbahnhofstraße an die B 28 angebunden. Damit ist die Leistungsfähigkeit dieses Knotens vollständig erreicht. Für die neue Erschließungsstraße wird Fläche des SBT-Betriebsgeländes benötigt. Die Erschließungssituation für die SBT verbessert sich jedoch wesentlich mit dem zweiten Bauabschnitt. Die Straße wird dicht an der Asylbewerbersiedlung vorbeigeführt. Die Auswirkungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren behandelt.

Der zweite Bauabschnitt wird zu einem späteren Zeitpunkt realisiert. Mit der Aufsiedlung dieser Flächen wird dann die direkte Anbindung an die B 28 über den Knoten West(neu) erforderlich, der dann zum vierarmigen Vollknoten ausgebaut werden muss. Die Verbindung B 28/Sindelfinger Straße wird somit im zweiten Bauabschnitt erreicht.

Wie bei Variante 5 kann auch hier keine GVFG-Förderung erfolgen. Die Kosten werden im ersten Bauabschnitt auf 203.000 € geschätzt. Die Erschließung des nördlichen Gewerbe-

bietes im zweiten Bauabschnitt kostet inklusive Knoten West(neu) ca. 1.564.000 €. Die Gesamtkosten betragen auch hier ca. 1.767.000 €.

Mit dieser Variante könnten kurzfristig die Gärtnerei angesiedelt und Gewerbeflächen erschlossen werden, ohne den Haushalt übermäßig zu belasten. Die Variante bedarf noch der Zustimmung des Regierungspräsidiums, die bis zur Behandlung der Vorlage eingeholt werden soll.

4. Vorschlag der Verwaltung

Für die Erteilung einer Baugenehmigung für den Gärtnereibetrieb ist zumindest die Planreife des Bebauungsplans „Aischbach Teil II“ erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Variante 7 der weiteren Planung zu Grunde zu legen.

Für die Ansiedlung des Gärtnereibetriebs ist nur die Wendeanlage im Zuge des Handwerkerparks erforderlich und ein Teil des übrigen Gewerbegebietes kann über die Sindelfinger Straße befriedigend angebunden werden. Dem Nachteil, dass das Gewerbegebiet im ersten Bauabschnitt nicht direkt an die B 28 angebunden ist und damit die Adressenbildung erschwert ist, stehen die relativ niedrigen Kosten der Wendeanlage und des ersten Bauabschnitts von ca. 203.000 € gegenüber.

Im Bebauungsplan kann gemäß § 9 (2) Nr.2 eine Festsetzung getroffen werden, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig ist und dann durch eine andere definierte Festsetzung ersetzt wird. So könnte die Fläche des zweiten Bauabschnitts und die Anbindung an den Knoten „West“ als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden bis zu dem Umstand, dass sich die Stadt entscheidet, den zweiten Bauabschnitt als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die Herstellung des Anschlussknotens „West“ und damit der gewünschten Verbindung B 28/Sindelfinger Straße ist von der Realisierung des zweiten Bauabschnitts abhängig.

5. Finanzielle Auswirkungen

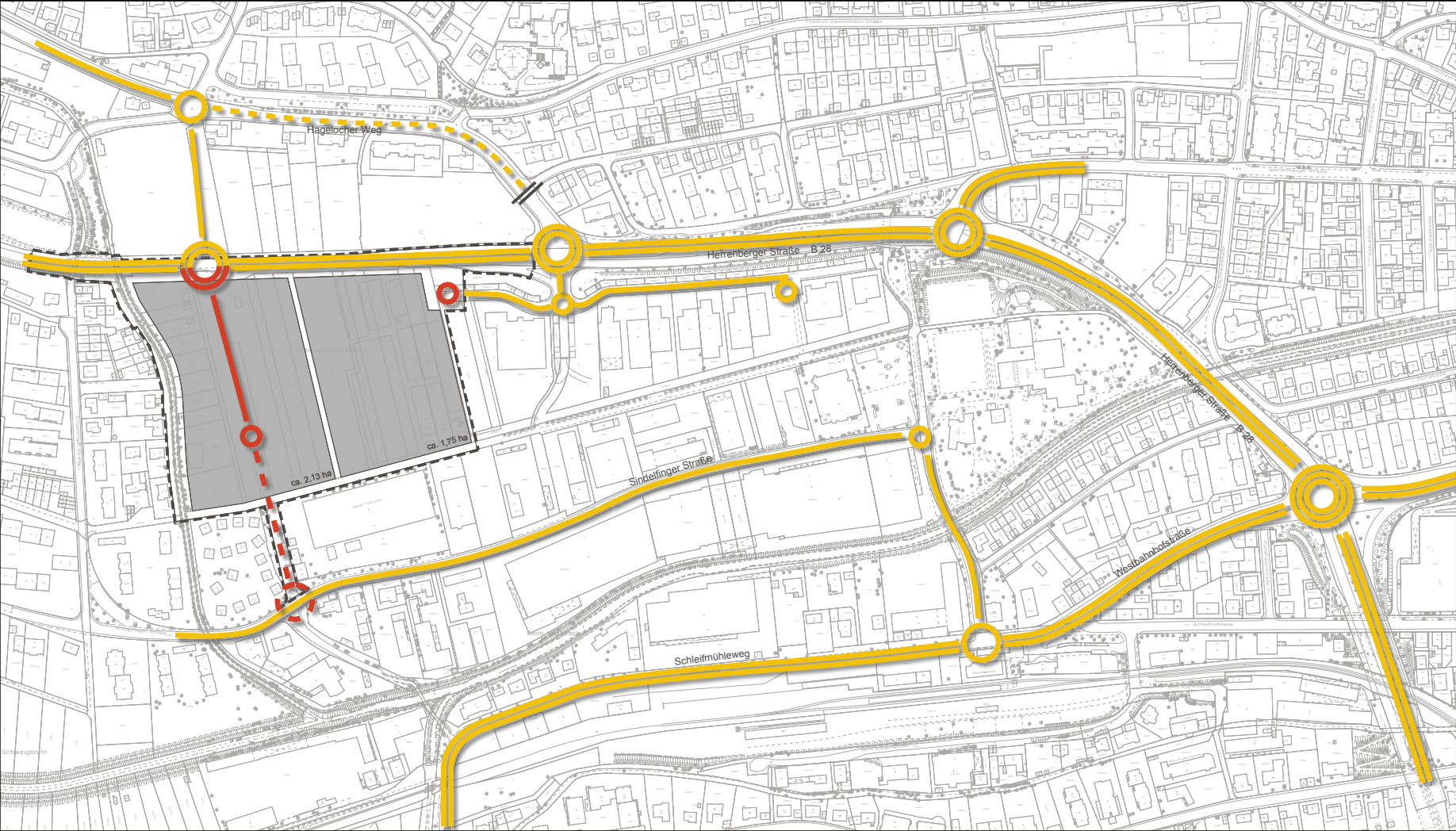
Die Verkehrserschließung gemäß Variante 7 ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen.

1. Bauabschnitt mit 203.000 €: Hierfür sind für das Jahr 2008 für die Wendeplatte „Handwerkerpark“ 53.000 € einzuplanen, die zu 95% aus Erschließungsbeiträgen finanziert werden können. Die Erschließung (von der Sindelfinger Straße) im Jahr 2009 erfordert noch 150.000 €, die nur teilweise erschließungsbeitragsfähig ist (später rückzubauende Wendeplatte, nicht anbaubare Teilstrecke).

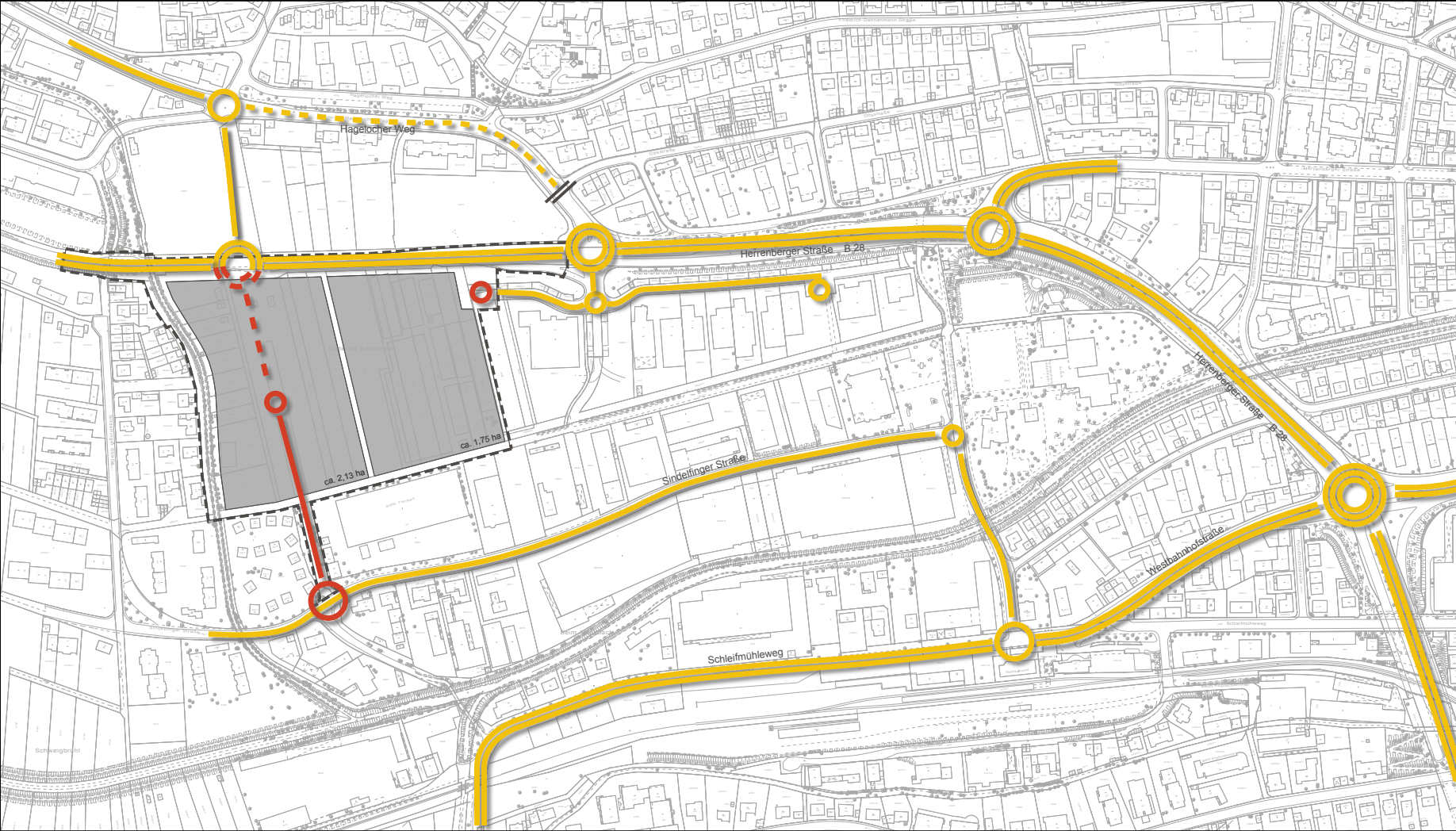
2. Bauabschnitt mit 1.564.000 €: Vom Vollknoten mit Kosten von 1.493.000 sind die Teile beitragsfähig, die der Erschließung des Gebietes dienen. Dies sind ca. 353.000 €. Die weitere Erschließungsstraße ist voll erschließungsbeitragsfähig (95% von 71.000 €).

6. Anlagen

- Lageskizzen der Varianten 5 und 7



Variante 5



Variante 7

Legende

Bestand

Geplant, 1. Schritt

Rückbau

Geplant, 2. Schritt

Variante 5:

1. BA: Erschließung der Gärtnerei über Wendepalte an bestehender Straße „Handwerkerpark“, 4-armiger Vollknoten West zur Erschließung der übrigen Gewerbegrundstücke

2. BA: Weiterführung der Erschließungsstraße bis zur Sindelfinger Straße

Vorteile		Nachteile	
eindeutige Adressenbildung „Aischbach II“		Plangebiet wird geteilt, keine verkehrstechnische Verbindung von Gärtnereigelände und übrigen Gewerbegebiet	
Gärtnereigelände wird nicht von Straße durchschnitten oder in Anspruch genommen.			
Volle Erschließung des Plangebietes			
Anbindung der Sindelfinger Straße über den neuen Vollknoten West			
Entlastung der Westbahnhofstraße			
Buslinie vom Hagellocher Weg zur Sindelfinger Straße bis zum Westbahnhof möglich			
Verkehrsberuhigung Hagellocher Weg möglich nach Ausbau des neuen Knotens West zum 4-armigen Vollknoten			
Kosten:			
1.BA: Vollknoten	1.493.000 €	2. BA: Erschließ.str.	111.000 €
Erschließ.str.	110.000 €	gesamt: 1.767.000 €	
Wendepalte	53.000 €		
Bewertung:			
Empfehlenswert wegen wirtschaftlichem Verhältnis der Erschließungsflächen zur Baufläche und der Anbindung der Sindelfinger Straße an die B 28. Variante wird vom RP empfohlen.			

Variante 7:

1. BA: Erschließung der Gärtnerei über Wendepalte an bestehender Straße „Handwerkerpark“, Erschließung der südlichen Gewerbegrundstücke von der Sindelfinger Straße aus

2. BA : Erschließung nördliche Gewerbegrundstücke von neuem West-Knoten mit Herstellung der Verbindung B 28/Sindelfingerstraße, Unterbrechung Hagellocher Weg möglich

Vorteile		Nachteile	
Gärtnereigelände wird nicht von Straße durchschnitten oder in Anspruch genommen.		Plangebiet wird geteilt, keine verkehrstechnische Verbindung von Gärtnereigelände und übrigen Gewerbegebiet	
Anbindung der Sindelfinger Straße an die B 28 im Endausbau		Ungünstig für Adressenbildung des 1.BA Gewerbegebiet	
Entlastung der Westbahnhofstraße im Endausbau		Zusätzliche Verkehrsbelastung der Westbahnhofstraße durch Ziel- und Quellverkehr des 1.BA Gewerbegebiet	
Buslinie vom Hagellocher Weg zur Sindelfinger Straße bis zum Westbahnhof im 2.BA möglich		Buslinie vom Hagellocher Weg zur Sindelfinger Straße bis zum Westbahnhof im 1.BA nicht möglich	
Verkehrsberuhigung Hagellocher Weg möglich nach Ausbau des neuen Knotens West zum 4-armigen Vollknoten			
Kosten:			
1. BA: Wendepalte	53.000 €	2. BA: Vollknoten	1.493.000 €
Erschließ.str.	150.000 €	Erschließ.str.	71.000 €
		gesamt: 1.767.000 €	
Bewertung:			
Empfehlenswert wegen wirtschaftlichem Verhältnis der Erschließungsflächen zur Baufläche. Die Anbindung der Sindelfinger Straße an die B 28 im 2. BA kann zur Verkehrsentslastung der Westbahnhofstraße mittelfristig hergestellt werden.			

Tübingen, Aischbach Teil II

Erschließungsvarianten

30.08.2007

Maßstab 1:5000

prof. dr. ing. gerd baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart

Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22

e - mail info@gerdbaldauf.de

