



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung / Sch

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer

Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans S-16-67 "Am Pointgraben"

Anlagen:

1. Entwurf zum Bebauungsplan
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Verkehrliche Begutachtung
5. Abwägungsempfehlungen zur Offenlage
6. Entwurf zum städtebaulichen Vertrag
7. Bebauungskonzept des Vorhabenträgers
8. Plan Sanierung + Fotos Gehweg

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.07.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.07.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsempfehlungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 5) wird zugestimmt.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplans S-16-67 „Am Pointgraben“, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen und die Begründung wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan wird erst dann zur Rechtskraft gebracht wenn der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.
4. Die Stadt beteiligt sich anteilig zu 30 % an der Sanierung des Gehweges. Dafür werden für 2012 Haushaltsmittel von 7.500 € eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		7.500 €		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		25.000 € 7.500 €		
Haushaltsmittel		Müssen 2012 eingestellt werden		
Folgekosten		Keine, Unterhalt verringert sich		

I. Zusammenfassung

Für die Ansiedlung des EDEKA wird der Satzungsbeschluss der erforderlichen Bebauungsplanänderung gefasst. Der städtebauliche Vertrag ist Voraussetzung dafür den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen. Der Vertrag soll zusätzlich Regelungen zur Sanierung des Gehweges Am Pointgraben treffen.

II. Sachverhalt

Am 17.12.2010 hat der Stadtrat sich für den Standort am ehemaligen Recyclinghof für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters entschieden.

Das Planverfahren wurde entsprechend weitergeführt.

Wesentliche neue Erkenntnisse haben sich aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ergeben. Die ausführlichen Stellungnahmen und die Abwägungsempfehlung der Verwaltung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Thema Verkehr:

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung hat der Vorhabenträger eine verkehrliche Überprüfung beauftragt. Diese stellt fest, dass die Kreuzungsanlage mit den derzeitigen Verkehrszahlen plus den Verkehrszahlen, die aus dem Vorhaben resultieren, ausreichend ist. Zur besseren Abwicklung sollte gegenüber der Einfahrt zur Stellplatzanlage eine Aufweitung geschaffen werden, so dass die Fahrzeuge, die dort den Gegenverkehr abwarten, nicht die Fahrzeuge, die von der Bundesstraße kommen, blockieren. Die Kosten für die Markierungsarbeiten trägt der Vorhabenträger. In der Überprüfung wird jedoch auch deutlich, dass - wenn die Verkehrszahlen darüber hinaus in den nächsten Jahren steigen (sei es durch steigende Fahrzeugbewegungen allgemein oder durch geänderte Verkehrsführungen) - eine Anpassung der Lichtsignalanlage erforderlich ist. Da dies derzeit jedoch nicht absehbar ist, werden dem Vorhabenträger hierzu keine Verpflichtungen auferlegt.

Ein Bürger hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung darauf hingewiesen, dass der Verkehr in der Lindenbachstraße durch den EDEKA-Markt stark steigen wird. Es ist davon auszugehen, dass der Verkehr zunimmt. Wie viel dies sein wird, ist derzeit nicht absehbar. Vom Prinzip her ist die Lindenbachstraße eine Sammelstraße und kann nach den aktuellen Zahlen grundsätzlich mehr Verkehr aufnehmen. Fakt ist aber, dass die Lindenbachstraße ursprünglich ein Wirtschaftsweg war und nie ausgebaut wurde und an vielen Stellen nur unzureichend breit ist sowie vom Aufbau her bereits für den derzeitigen Verkehr nicht geeignet ist. Um die Situation zu verbessern, müssen eine Planung gemacht werden sowie massiv Grunderwerb und ein Vollausbau durchgeführt werden. Aufgrund der derzeitigen Prioritätenliste ist absehbar, dass dies in den nächsten Jahren nicht der Fall sein wird.

Städtebaulicher Vertrag

Die Verwaltung wurde am 17.12.2010 beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der mindestens folgende Inhalte enthalten soll:

- Bauverpflichtung zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters
- Gestalterische Vorgaben
- Verzicht auf Entschädigung bei Änderung des Bebauungsplans
- Festlegung einer Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung der Vertragsbestimmungen

Der Vertrag ist zur Kenntnis im Entwurf als Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Verfahrens hat sich ein Punkt als regelungsbedürftig herausgestellt:

Im Bereich der Straße Am Pointgraben ist aufgrund der vorherigen Nutzung der Gehweg über weite Strecken abgesenkt und durch die ständige Überfahung auch in schlechtem Zustand (s. Anlage 8). Der Gehweg stellt eine wichtige Verbindung vom Eichwasen dar und dient auch als Wartebereich für den Linienbus. Würde man den Gehweg so belassen, entstünden zwei Probleme: Zum einen wäre die Fläche rechtlich gesehen kein Gehweg und dürfte beparkt werden. Um dies zu verhindern, müsste beschildert werden. Da dies i.d.R. nicht reicht, müsste mit Pollern ein Parken verhindert werden. Das zweite Problem ist, dass der Gehweg in so schlechtem Zustand ist, dass ihn Bürger mit Rollator, Kinderwagen oder Rollstuhl nicht benutzen können. Da die Zufahrten an der Stelle nicht mehr erforderlich sind, gäbe es die Möglichkeit, den Gehweg wieder als Hochbord auszubilden. Zum einen ist die Umnutzung der konkrete Grund für eine Änderung des Gehsteigs, zum anderen ist dieser bereits ca. 40 Jahre alt. Darum wird vorgeschlagen, dass Vorhabenträger und Stadt sich die Kosten teilen (30 % Stadt, 70 % Vorhabenträger). Dies würde dann in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 25.000 €. Die Stadt müsste also einen Anteil von 7.500 € zahlen. Beiträge nach KAG könnten aufgrund der kurzen Länge des Stückes nicht berechnet werden. Die Ausführung würde der Vorhabenträger nach den üblichen Baustandards übernehmen. Da der Vertrag dann eine Kostenbeteiligung der Stadt vorsieht und dies vertraglich geregelt wird, ist eine Verpflichtungsermächtigung erforderlich.

III. Kosten

Die Stadt beteiligt sich anteilig zu 30 % an der Sanierung des Gehweges. Dafür werden für 2012 Haushaltsmittel von 7.500 € eingestellt.