

Vorlage Nr. GR/048/2022

Gewerbegebiet „An Gehren – Erweiterung,, - Erschließungskonzept

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „An Gehren – Erweiterung“ gefasst.

Im nächsten Schritt soll nun das Erschließungskonzept bzw. Straßenführung im Grundsatz festgelegt werden, um darauf aufbauend den Bebauungsplan mit den konkreten Festsetzungen und Bauvorschriften sowie die Umweltplanung aufzustellen.

Durch das Büro Breinlinger Ingenieure wurden drei Varianten zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes erarbeitet (Anlage 1). Bei allen drei Lösungen ist die Gebietszufahrt von der Liptinger Straße im Norden vorgesehen. Im westlichen Bereich wurden jeweils die gewünschten Erweiterungsflächen der Firmen CleanControlling und RS technik im Anschluss an deren Betriebsgelände berücksichtigt. Entsprechend den bisherigen Vorplanungen zur Entwässerung, sind im Norden und Osten Flächen für Retentions- und Versickerungsbecken vorgesehen. Die drei Lösungen unterscheiden sich somit nur im östlichen Planbereich.

Variante A:

Erschließung des östlichen Planbereichs durch einen kleinen Ring und eine Stichstraße im Südosten.

Straßenverkehrsflächen: ca. 6.700 m²

Straßenbaukosten: netto ca. 1.675.000 €

Neue Gewerbeflächen: ca. 58.300 m²

Variante B

Erschließung des östlichen Planbereichs durch zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen.

Straßenverkehrsflächen: ca. 5.600 m²

Straßenbaukosten: netto ca. 1.400.000 €

Neue Gewerbeflächen: ca. 59.400 m²

Variante C

Ringerschließung des gesamten östlichen Planbereichs.

Straßenverkehrsflächen: ca. 6.300 m²

Straßenbaukosten: netto ca. 1.575.000 €

Neue Gewerbeflächen: ca. 58.700 m²

Aus planerischer Sicht und Vorschlag der Verwaltung ist die Variante C zu favorisieren. Die dargestellte Ringlösung ermöglicht eine leistungsfähige und uneingeschränkte Erschließung des gesamten Gewerbegebietes sowohl für den gewerblichen Verkehr als auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge - bei einem vertretbaren Mehraufwand im Vergleich zu der sparsamsten Variante B. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die dargestellten Wendeanlagen (in Var. A/B) nicht den Anforderungen von Lastzügen genügen. Wendemanöver von Lastzügen wären insofern nur erschwert, etwa durch Mitnutzung der anzudienenden Gewerbeflächen möglich.

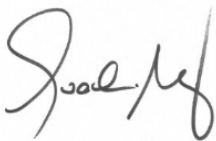
Die Variante C bietet zudem die besten Voraussetzungen für eine flexible Aufteilung in einzelne Gewerbegrundstücke.

Die Fahrbahngestaltung der Gewerbestraßen wird analog zur Gehrenstraße und entsprechend dem beigefügten Regelquerschnitt (Anlage 2) mit einer Fahrbahnbreite von 6,50m und 1,50m Gehweg vorgeschlagen.

Weitere belastbare Angaben zu den Entwicklungskosten des Gewerbegebietes sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Neben den Kosten für Straßenbau und Grunderwerb werden die Kosten für die Entwässerung den deutlich größten Anteil der Erschließungskosten ausmachen. Die hierzu vorliegenden Kostenkalkulationen aus 2011 bzw. 2019 (s. Vorlage Nr. GR/046/2019) sind in Anbetracht zwischenzeitlicher Kostensteigerungen nicht mehr repräsentativ. Vor kurzem wurde zudem eine detaillierte Baugrunderkundung beauftragt, von der wichtige Erkenntnisse für die weitere Entwässerungsplanung erwartet werden, etwa zur Versickerungsleistung und zur notwendigen Dimensionierung der Retentionsflächen. Belastbare Angaben zu den Gesamtkosten können daher erst im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines konkreten Planentwurfs und der Baugrunderkundung getroffen werden.

Beschlussfassungsvorschläge:

1. Der Gemeinderat beschließt die Variante C des Erschließungskonzeptes als Vorzugsvariante und Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren „An Gehren – Erweiterung“.
2. Dem vorgeschlagenen Regelquerschnitt wird als Grundlage für das weitere Planungsverfahren zugestimmt.



Joachim Löffler
Bürgermeister



Patrick Allweiler
Hauptamtsleiter