

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 19.02.2019

Betreff:

Geplantes Vorgehen zur Entwicklung der Wohnbaufläche "Nördlich der Zügelstraße"

Anlage(n):

Mitzeichnung

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	19.02.2019	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
2019	51.10.00.00.00	Stadtentwicklung, städtebauliche Planung

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
4291000	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		-	105.000,00

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Im Flächennutzungsplan 2030 ist der Bereich nördlich der Zügelstraße mit einer Größe von rund 2,8 ha als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit ist die Stadt dabei, Grundstücke in diesem Bereich zu erwerben, um eine Realisierung als Wohngebiet zu ermöglichen. Nachfolgend soll das von der Verwaltung geplante Vorgehen zur Entwicklung der Fläche dargestellt werden.

Planungskonzeption

Die Verwaltung ist davon überzeugt, dass sich bei der ersten Wohnbauentwicklung der Stadt Kornwestheim im Außenbereich seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Pflugfelder Straße“ (Gebiet „Obstgarten“) in den frühen 1990er-Jahren, der städtebauliche Entwurf an den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Ökologie und nachhaltiger Planung orientieren muss.

Deshalb ist zur Ausarbeitung der städtebaulichen Zielsetzungen und der Gestaltung des Wohngebiets die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs sinnvoll. Dabei soll das Mittel des „Realisierungswettbewerbs“ gewählt werden, das einerseits eine Vielzahl an Entwürfen und somit die gewünschte Innovationskraft und Vielfalt garantiert, andererseits aber die Kosten in einem überschaubaren Rahmen hält. Der Realisierungswettbewerb ist verbunden mit dem Folgeauftrag an das siegreiche Büro für den Bebauungsplan.

Um den Wettbewerb durchführen zu können, müssen jedoch zunächst Grundlagen ermittelt werden. Dabei ist an erster Stelle die verkehrliche Erschließung des Gebiets zu nennen. Aufgrund der Komplexität des Themas Verkehr soll die Erschließung über ein externes Gutachten vor dem Wettbewerb geklärt werden.

Die Verwaltung wird deshalb einen Verkehrsplaner beauftragen, um die folgenden Fragen zu klären:

1. Können die beiden Gebiete "(Nördlich Obstgarten" 2,1 ha, "Nördlich Zügelstraße" 2,8 ha) mit einer geplanten Einwohnerdichte von ca. 80 - 120 Einwohner pro Hektar an die bestehenden Straßen angeschlossen werden?
2. Falls die vorhandenen Straßen dafür nicht ausreichen, wie kann eine alternative Erschließung erfolgen?
 - Ein-/Ausfahrt in Richtung Ludwigsburger Straße mit / ohne Ampel oder
 - Kreisverkehr an der Ludwigsburger Straße
3. Falls der Anschluss an die Ludwigsburger Straße notwendig wird aufgrund mangelnder Leistungsfähigkeit der Bestandsstraßen, welche Flächen werden dafür benötigt? Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Ludwigsburger Straße um eine denkmalgeschützte Baumallee handelt, sodass der Eingriff hierin möglichst zu minimieren ist.
4. Zur Anbindung der Wohnbauflächen an den ÖPNV sind zwei Bushaltestellen auf Höhe der geplanten Baugebiete einzuplanen. Hierfür sind der mögliche Standort, die Anbindung und der Platzbedarf zu ermitteln.

Bei der Verkehrsuntersuchung ist nicht nur die Fläche nördlich der Zügelstraße zu betrachten, sondern auch die Fläche nördlich des Obstgartens, da beispielsweise die Anlegung eines Kreisverkehrs auf der Ludwigsburger Straße immer beiden Gebieten dienen würde.

Als weitere planerische Voraussetzung für den städtebaulichen Wettbewerb muss geklärt sein, wie die Entwässerung des Gebiets erfolgen muss. Dazu gibt es bereits Untersuchungen des Eigenbetriebs Stadtentwässerung, die im Rahmen des Wettbewerbs den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt werden können. Eine gesonderte Beauftragung ist hier nicht mehr erforderlich.

Grundstücksrechtliche Situation

Die Stadt Kornwestheim befindet sich mit allen betroffenen Grundstückseigentümern in intensiven Gesprächen. Derzeit wurden bereits Kaufverträge über 9 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 20.000 m² abgeschlossen.

Die Verwaltung ist insofern optimistisch, dass alle Grundstücke erworben werden können und damit der Gemeinderatsbeschluss umgesetzt wird, eine Flächenentwicklung nur zu betreiben, wenn 100% der Grundstücke in städtischer Hand sind.

Zeitplan und Bürgerbeteiligung

Aus Sicht der Verwaltung muss zunächst die verkehrliche Erschließung des Gebiets geklärt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse im 2. Quartal 2019 vorliegen.

Anschließend kann dem Gemeinderat der Ausschreibungstext für den Wettbewerb vorgelegt werden. Über diesen wird die politische und strategische Zielsetzung für das Wohngebiet festgelegt und den Teilnehmern vermittelt, welche Kriterien einen erfolgreichen Wettbewerbsbeitrag kennzeichnen.

Die Auslobung des Wettbewerbs könnte im 3. Quartal 2019 veröffentlicht werden, sodass mit den Wettbewerbsbeiträgen zum Jahresende 2019 zu rechnen ist.

Die Wettbewerbsbeiträge werden anschließend durch eine Jury, bestehend aus Vertretern der Verwaltungsspitze, des Gemeinderats und Fachpreisrichtern, unter Leitung eines fachlich qualifizierten Vorsitzenden des Preisgerichts, bewertet.

Der Siegerentwurf soll dann im Rahmen einer Präsentation der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Dabei soll den Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, Einfluss auf die Planung zu nehmen und ihre Anregungen kund zu tun. Diese fließen dann in die verbindliche städtebauliche Planung als Grundlage für den Bebauungsplan ein. Der Abschluss des Verfahrens könnte demnach im ersten Halbjahr 2020 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushaltsplan 2018 / 2019 sind für das Jahr 2019 insgesamt 105.000 € für stadtplanerische Dienstleistungen eingeplant. Diese verteilen sich auf die allgemeinen Planungsset mit 35.000 € (gemäß dem Beschluss der strategischen Steuerung), 25.000 € für die Wohnentwicklung nördlich der Zügelstraße sowie weiteren 50.000 € für die Entwicklung des Gewerbegebiets Südwest.

Die Verwaltung holt derzeit Angebote für die Verkehrsuntersuchung ein und wird diese im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel beauftragen.

Für den Wettbewerb sind insgesamt mit Kosten von ungefähr 80.000 € zu rechnen, die sich aus den Preisgeldern, einer Unterstützung zur Auswertung der Wettbewerbsbeiträge sowie der Entlohnung des Preisgerichts zusammensetzen. Anschließend fallen noch Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans an, da der Sieger des Wettbewerbs hiermit beauftragt wird. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Jahr 2019 60.000 € hiervon benötigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die veranschlagten Mittel für das GE Südwest zumindest in 2019 nur in geringem Umfang benötigt werden. Dementsprechend können diese Mittel für die Durchführung des Wettbewerbs herangezogen werden. Zudem bestünde die Möglichkeit über einen möglichen Nachtragshaushalt sowie über die Mittelanmeldung für den kommenden Haushaltsplan entsprechend weitere Mittel bereit zu stellen.