

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
 Am: 12.07.2022

### Betreff:

Entwicklung Gewerbegebiet Im Moldengraben - weiteres Vorgehen

### Anlage(n):

- Mitzeichnung
- Anlage 1: Lageplan Trafostation
- Anlage 2: Lageplan Bodenseewasserleitung
- Anlage 3: Vereinbarung Zweckverband BWV
- Anlage 4: Lageplan Voraussichtlicher Abgrenzungsbereich
- Anlage 5: Auszug Gremienliste

### Beschlussvorschlag:

**Ziffer a. (nur AUT):** Dem Versetzen der Trafostation zu Kosten in Höhe von 150.000,- Euro wird zugestimmt.

**Ziffer b. (AUT + GR):** Der Verlegung der Bodenseewasserleitung mit geschätzten Kosten in Höhe von rd. 350.000,- Euro wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die in Anlage 3 beigefügte Vereinbarung mit dem Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) abzuschließen.

**Ziffer c. (AUT +GR):** Die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung im Abgrenzungsgebiet wird im Sinne des § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet und der ständige Umlegungsausschuss der Stadt Kornwestheim mit deren Durchführung beauftragt. Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Moldengraben“. Gemäß der Darstellungen im Sachverhalt werden zwei beratende Sachverständige nach § 5 Abs.1 und 3 BauGB-DVO in den Umlegungsausschuss bestellt.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung / Beschlussfassung	öffentlich	12.07.2022	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2022	

## Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt oder Auftrag	Bezeichnung	Kostenstelle	Bezeichnung
2022	I09-541040	Straßen, Wege + Plätze; Umbau Knotenpunkte Aldinger Straße	090100	

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
0350010		Die benötigten Mittel für die Baumaßnahme werden durch Ermächtigungsreste aus dem Jahr 2021 generiert.	-	1.480.000,00 Euro

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Im Gewerbegebiet Moldengraben steht mit den Grundstücken der ehemaligen Einfachstwohnungen an der Aldinger Straße sowie den daran in nördliche Richtung anschließenden und einst von der Post und dem Betonwerk genutzten Bereichen eine Fläche von rund 18.000qm für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Mit dem Ziel einer vollständigen Baureifmachung des Bereichs bis spätestens 2024 ist die Umsetzung nachfolgender Maßnahmen erforderlich:

### **a. Versetzen der Trafostation** (s. Plandarstellung in Anlage 1)

Die bestehende Trafostation der SWLB auf Flst. 1941 liegt höhenmäßig deutlich unter dem Straßenniveau und muss bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung mit einer aufwendigen Stützmauer gesichert werden. Auch die aktuelle Lage ist mit Blick auf vorgesehene Straßenbauarbeiten und künftige Erschließungssituationen alles andere als optimal. Gemeinsam mit der SWLB wurde nach Lösungsmöglichkeiten für eine Verbesserung der Situation gesucht. Abgestimmt wurde, die Trafostation an einen neuen Standort an der nördlichen Grenze von Flst. 1942 zu verlegen. Bestandteil der Maßnahme ist auch ein Grundstückstausch. So würde das Flst 1941 mit einem Messgehalt von rd. 52qm künftig städtisch, im Gegenzug der SWLB am neuen Standort eine städtische Grundstücksfläche von rd. 44qm abtreten.

Für die Umsetzung der Maßnahme werden von der SWLB Kosten in Höhe von rund 150.000,- Euro kalkuliert, die von der Stadt getragen werden müssen. In diesen Kosten ist ein Preisnachlass für die wieder zu verwertenden Bauteile aus der bestehenden Trafostation enthalten. Die Finanzierung erfolgt über die unter I09-541040 0350010 vorhandenen Ermächtigungsreste aus dem Jahr 2021. Nach Einschätzung des FB9 sind die Kosten für die eventuell erforderliche Umsetzung der Stützmauerlösung höher anzusetzen, sodass die Maßnahme sowohl aus planerischer als auch aus finanzieller Sicht Vorteile bietet.

### **b. Verlegung der Bodenseewasserleitung** (s. Plandarstellung in Anlage 2)

Im Bestand verläuft die Bodenseewasserleitung mitten durch die gewerbliche Entwicklungsfläche. Die Leitung selbst einschließlich der erforderlichen Freihaltebereiche darf nicht überbaut werden. Dadurch ist eine zukünftige Entwicklung der Grundstücke nur sehr eingeschränkt möglich. In Gesprächen mit dem Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) konnten die Rahmenbedingungen für eine Verlegung der Leitung abgestimmt werden. Die neue Leitung soll künftig am Übergang zwischen Gehwegbereich und Grundstücksfläche verlaufen.

Voraussetzung für die weitere Planung und Umsetzung der Maßnahme ist der Abschluss der in Anlage 3 beigefügten Vereinbarung zwischen Stadt und der BWV. Neben allgemeinen Vertrags- und technischen Details wesentlicher Gegenstand der Vereinbarung sind die Regelungen zur Kostentragung. Demnach sind sämtliche in Zusammenhang mit der Verlegung der Bodenseewasserleitung entstehenden Kosten von der Stadt Kornwestheim zu tragen. Entsprechend einer vorliegenden Kostenschätzung ist hier mit Kosten in Höhe von rd. 350.000,- Euro zu rechnen. Die Finanzierung erfolgt über die unter I09-541040 0350010 vorhandenen Ermächtigungsreste aus dem Jahr 2021.

### **Weiteres Vorgehen / Ausblick**

Die Trafostation soll noch im Laufe des Jahres 2022 an ihren neuen Standort versetzt werden. Die Verlegung der Bodenseewasserleitung soll in Zusammenhang mit der Umsetzung der vom Gemeinderat in 2019 (vgl. Vorlage 95/2019) beschlossenen Änderungen am umgebenden Straßennetz entlang der Straße Im Moldengraben sowie der Aldinger Straße in den Jahren 2023 / 24 erfolgen.

Für die Errichtung der vorgesehenen 2 neuen Bushaltestellen als auch den geplanten Ausbau des Radwegs entlang der Aldinger Straße zwischen Enzstraße und der Straße Im Moldengraben wurden in 2021 Anträge auf Förderung nach LGVFG (Landesgemeindefinanzierungsgesetz) gestellt. Für die Maßnahmen liegen der Verwaltung mittlerweile die Zusagen des Regierungspräsidiums zur Programmaufnahme vor. Für den Ausbau des Radwegs sind vorläufige Zuwendungen in Höhe von rd. 230.000,- Euro in Aussicht gestellt, die Errichtung der beiden Bushaltestellen ist Bestandteil eines größeren Förderpakets in Zusammenhang mit dem barrierefreien Ausbau des ÖPNV.

Ergänzend erwähnt werden soll, dass unter Federführung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung derzeit auch die planerischen Überlegungen für den seit längerem angedachten Neubau des Kanals in Richtung Kläranlage sowie die in diesem Zusammenhang vorgesehene Offenlegung des Mussenbach weiter ausgearbeitet werden.

### **c. Grundstücksrechtliche Fragestellungen / Planungsrecht**

Für die Neuordnung des Bereichs und hier insbesondere auch mit Blick auf die Umsetzung der Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen sind zunächst noch grundstücksrechtliche Fragestellungen zu lösen. Innerhalb des vorgesehenen Abgrenzungsbereichs (s. Anlage 4) liegen Stand heute noch 3 größere private Flurstücke die im Rahmen der Durchführung eines Umlegungsverfahrens neu geordnet werden sollen. Vorgesehen ist die sogenannte *Gesetzliche Umlegung* die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Als verfahrenseinleitender Beschluss des Gemeinderats ist die Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB zu sehen. Dieser Beschluss kann mit dieser Sitzungsvorlage erfolgen und der ständige Umlegungsausschuss der Stadt Kornwestheim wird beauftragt, eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 – 79) durchzuführen. Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ergibt sich aus dem als Anlage 4 beigefügten Abgrenzungsplan. Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Moldengraben“.

In den ständigen Umlegungsausschuss sind für diese Umlegung jeweils ein Sachverständiger für das Vermessungswesen sowie ein Bausachverständiger zu bestellen. Die Verwaltung schlägt vor, das Vermessungsbüro Bohnenstingl mit der vermessungstechnischen Abwicklung der Umlegung zu beauftragen und Herrn ÖbVI Klaus Bohnenstingl als Vermessungssachverständigen in den Umlegungsausschuss zu bestellen. Als Bausachverständiger wird Herr Johannes Hartmann, Leiter des Fachbereichs Planen und Bauen, vorgeschlagen – dies entspricht der gängigen Praxis bei den bisherigen durchgeführten Umlegungen der Stadt Kornwestheim. Es ist üblich, bei der Besetzung des Gremiums im Rahmen der Kommunalwahlen die Sachverständigen noch nicht zu benennen, sondern diese erst bei konkretem Anlass und projektbezogen festzulegen. Demnach gilt die Bestellung als beratende Sachverständige nur für die Durchführung des Umlegungsverfahrens „Moldengraben“ und erlischt mit dessen Ende bzw. Aufhebung. Die übrigen Mitglieder des Umlegungsausschuss können aus dem als Anlage 5 beigefügten Auszug aus der Gremienliste entnommen werden.

Als nächsten Verfahrensschritt der Umlegung sind die betroffenen Grundstückseigentümer anzuhören und zu beteiligen. Die Stadtverwaltung wird in diesen Gesprächen das Angebot erneuern, die Grundstücke freihändig zu erwerben und somit die Durchführung des Umlegungsverfahrens entbehrlich zu machen.

Parallel zum Umlegungsverfahren wird die Verwaltung den Entwurf des neuen Bebauungsplans ausarbeiten. Ein Entwurfsbeschluss scheint für den Winter 2022/2023 realistisch möglich zu sein. Einen reibungslosen Verfahrensablauf unterstellt wäre der Abschluss der Umlegung und dann auch der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Sommer 2023 denkbar.