

Anfrage 3

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	28.10.2019	öffentlich

Anfrage Stadtratsfraktion Die Grünen

Bebauungsplan 586a Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße; Zeitplan des Verfahrens

Vorlage Nr.: 20190590

Stellungnahme der Verwaltung

Stellungnahme der W.E.G. abgestimmt mit 2-13, 4-12, 4-24, 4-16, 4-14, 4-15, TWL

Sachdarstellung:

Im Bereich „B-Plan 586a/Südlich Frankenthaler Straße“ sollen sobald als möglich baureife Gewerbegrundstücke angeboten werden. Es besteht bereits Planungsrecht und ein Großteil der Flächen ist in städtischem Besitz. Die nächsten Schritte wären der Kauf der noch ausstehenden privaten Flächen bzw. ggf. die Fortführung des Umlegungsverfahrens und die technische Erschließung.

Planverfahren:

Es ist kein neues B-Plan-Verfahren nötig, sofern die Stichstraße wie geplant gebaut wird. Für angrenzende Bereiche (geplante Grundschule, Gewerbe-Anbauflächen an Bayreuther Straße) wird ein separater B-Plan erstellt.

Flächenkauf/Umlegungsverfahren:

Im Gebiet würden 36.500 m² Baufläche erschlossen (ohne Verkehrsrohr, auf dem Wohnungsbau realisiert werden soll und die östlich gelegene Erweiterungsfläche der Fa. Engelsmann). In privatem Eigentum waren Anfang 2019 noch 17.005 m², verteilt auf fünf Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften. Die Stadtverwaltung konnte bei 4 Eigentümer*innen bzw. Eigentümergemeinschaften Angebotsannahmen entgegennehmen. Die Ankäufe dieser

6.583 m² werden bis Ende 2019 notariell beurkundet sein. Doch verbleiben zwei Grundstücke, deren Eigentümer*innen sich momentan nicht verkaufsbereit zeigen. Diese Kaufverhandlungen dauern derzeit noch an. Sollten bis Ende 2019 keine Angebotsannahmen zu verzeichnen sein, sollte das bereits 2004 eingeleitete öffentliche Umlegungsverfahren wieder aufgenommen werden. Die Fortführung des Umlegungsverfahrens nähme nach Einschätzung der Verwaltung aufgrund des länger zurückliegenden Umlegungsbeschlusses etwa 1 1/2 Jahre in Anspruch, im worst case 2 bis 3 Jahre. Mit Zuteilung der Grundstücke können konkrete Schritte zur Erschließung folgen.

Verkehrliche Erschließung:

Für Planung und Ausschreibung werden mind. 6 Monate benötigt. Nach Verlegung der bestehenden quer über die Bauflächen liegenden Gasleitung und Bau des Kanals kann mit dem Bau der Stichstraße begonnen werden. Diese wird zunächst als Baustraße gebaut, was ca. 6 Monate dauert. Ab diesem Zeitpunkt sind private Bauvorhaben möglich. Wenn diese abgeschlossen sind, erfolgt die Endherstellung der Straße; dies dauert erneut etwa 6 Monate.

TWL:

Das Gebiet kann durch die TWL mit Glasfaser, Strom, Gas, Wasser versorgt werden. Das Fernwärmenetz endet derzeit in der Frankenthaler Straße, der Anschluss des Gebietes ist möglich. Voraussetzung für den Planungsbeginn ist der Abschluss des städtischen Grunderwerbs bzw. des Umlegungsverfahrens und eine fertiggestellte Straßenplanung. Es werden ca. 6 Monate Vorlaufzeit für Planung und Ausschreibung benötigt. Die Gasleitung im Gebiet muss verlegt werden und soll zukünftig dem Verlauf der Stichstraße folgen; die Verlegung wird daher zusammen mit der Verlegung der übrigen Versorgungsleitungen nach Verlegung der Entwässerungsleitungen erfolgen. Zu beachten ist auch, dass das Umschließen der alten auf die neu verlegte Gasleitung nur außerhalb der Heizperiode erfolgen kann.

Entwässerung/WBL:

Für die Entsorgung des Schmutzwassers müssen neue Kanäle verlegt werden. Das Oberflächenwasser wird einer zentralen Versickerungsanlage im Süden des Gebiets zugeführt. Die wasserrechtliche Genehmigung für die zentrale Versickerung muss neu bei der SGD Süd beantragt werden. Für Planung, Antrag und Genehmigungszeit ist mit mindestens 12 Monaten zu rechnen. Für Ausschreibung und Bau muss ebenfalls mit mindestens 12 Monaten gerechnet werden.

Ausgleichsflächen:

Externe Ausgleichsflächen (1,7 ha) im Bereich Marlach sind bereits angelegt. Weitere Ausgleichsflächen (1,5 ha, Rahmengrünflächen und Gehölzpflanzungen) sind innerhalb des Baugebiets festgesetzt; deren Herstellung erfolgt mit Endherstellung der Straße. Auch die

zentrale Versickerungsfläche wird naturnah angelegt und für den Grünausgleich herangezogen; dies erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

Maßnahmen zum Artenschutz:

Eine Artenschutz-Kartierung ist erforderlich; diese soll zeitnah vor Inanspruchnahme der Flächen erfolgen. Artenschutz-Maßnahmen können erforderlich werden.

Baureife:

Unter der Prämisse, dass der Grunderwerb bis Ende 2019 abgeschlossen ist und die erforderlichen finanziellen Mittel für Planung und Ausschreibung vorhanden sind, wären ab Anfang 2020 die Voraussetzungen für die weiteren Planungen und Ausschreibungen bzw. den Beginn der o.g. konkreten Umsetzung der Erschließung gegeben. Die Erschließung wäre dann planmäßig Ende 2021/ Anfang 2022 fertig gestellt. Ist ein Umlegungsverfahren notwendig, verschiebt sich die Baureife entsprechend.