

Beschlussvorlage				Vorlagennummer 10.6/556/2017	
Städtebaulicher Rahmenplan Unteröwisheim-Nordwest (Gewanne Bruchwiesen, Lügerwiesen, Zwischen Wassern) Vorstellung und Billigung des Rahmenplans					
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP	
Gemeinderat	18.10.2017	Ö	621.41	6	

Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliches Konzept "Unteröwisheim Nordwest" Variante 1 • städtebauliches Konzept "Unteröwisheim Nordwest" Variante 2
----------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt den städtebaulichen Rahmenplan gemäß Variante 1 und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Planungsschritte aufzunehmen.

I. Sachverhalt und Begründung

Seit vielen Jahren beschäftigt sich die Stadt Kraichtal mit der Entwicklung des Nordwestens im Stadtteil Unteröwisheim.

Im Rahmen der Diskussionen zu den Gebietsentwicklungen in 2013, der Hochwassergefahrenkarten in 2014 und zuletzt zum Gebiet „Lügerwiesen Ost“ im Jahr 2016 hat der Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, das Gebiet „Lügerwiesen“ aus städtebaulichen Gründen nicht mehr als Gewerbestandort weiterzuverfolgen.

Um eine behutsame Entwicklung des Gebietes zu einem Mischgebiet zu ermöglichen, wurde in den vergangenen Wochen ein städtebaulicher Rahmenplan entworfen. Dieser enthält sowohl Zielrichtungen in der Art der baulichen Nutzung als auch in Erschließungsthemen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Gebiet zum einen mit Wohngebäude bebaut werden, um so dem dringend erforderlichen Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden, die bestehenden Betriebe teilweise mit Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt und auf der anderen Seite mischgebietsfähige Dienstleistungselemente ermöglicht werden.

Auslöser für den Rahmenplan ist der bestehende Bahnübergang an der Josef-Heid-Straße, der für die bestehenden Betriebe auf zumindest lange Sicht als nicht verkehrssicher eingestuft werden muss. Aufgrund des Ergebnisses der letzten Bahnverkehrsschau hat die Verwaltung ein Ingenieurbüro mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, welche in der gleichen Sitzung vorgestellt wird.

Dabei wurden drei Varianten zu Grunde gelegt. Da nur zwei Varianten tragfähig sind, wurden nur für diese beiden Varianten städtebauliche Rahmenpläne angegangen.

Variante 1:

In Sachen Erschließung könnte die Umsetzung des Rahmenplans gleich drei größere Problemfelder lösen:

1) Bahnübergänge

Die beiden Bahnübergänge an der Josef-Heid-Straße sowie Im Eiselbrunnen sind für den Fahrzeugverkehr aus heutiger Sicht nach dem Ergebnis der letzten Bahnverkehrsschauen nicht mehr als verkehrssicher einzustufen. Deshalb sieht der städtebauliche Rahmenplan vor, den in den Norden Unteröwisheims fahrenden Verkehr durch einen neuen Bahnübergang (direkt angrenzend an den S-Bahn-Haltepunkt Martin-Luther-Straße) über die Bahnanlage zu führen.

Die beiden bestehenden Bahnübergänge könnten sodann zu reinen Fußgängerüberwegen umgebaut werden.

Die Vereinsanlagen im Nordwesten (Gewann „Bruchwiesen“) wären über eine neue Straße nördlich der Bahnanlage anzubinden.

Somit könnten auch die Fußgänger das unmittelbar angrenzende, in ehrenamtlicher Arbeit erneuerte Brückenbauwerk („Spitzbubenbrücke“) über den Kraichbach sicher und verkehrskonform ansteuern.

2) Kreisverkehr auf der L 554 – östliche Abzweigung Im Eiselbrunnen

Damit der projektierte Bahnübergang von der Landesstraße gut angefahren werden kann und entsprechend genutzt wird, ist auf der L 554 (Friedrichstraße) in Höhe der östlichen Abzweigung der Straße Im Eiselbrunnen ein Kreisverkehr geplant, der den Verkehr auf der viel befahrenen Landesstraße abbremsen und größere Rückstaus vermeiden soll.

Der Kreisverkehr könnte gleichzeitig über einen 4. Arm das geplante (eingeschränkte) Gewerbegebiet „Brücke / Beim Höffinger“ erschließen.

3) Erschließung der Gewerbebetriebe zwischen Bahn und Kraichbach

Die beiden Gewerbebetriebe (Gärtnerei und Fahrzeugreparaturwerkstatt) sind für den tatsächlich anfallenden Verkehr nicht ausreichend erschlossen. So entstand die Gärtnerei als landwirtschaftlicher Betrieb, der seine Produkte ausschließlich selbst anbaute. Der damals anfallende Verkehr war unproblematisch über den Bahnübergang zu führen.

Die Fahrzeugreparaturwerkstatt geht auf Vornutzungen eines Öltankherstellers zurück, dessen Erschließung ausschließlich über die Fabrikstraße genehmigt wurde. Für das Betriebsleiterwohnhaus wurde in 2006 die Erschließung über den Bahnübergang Josef-Heid-Straße bejaht (für reinen PKW-Verkehr ist der BÜ verkehrssicher), die Baugenehmigung des Gewerbes wurde erst 2016 beantragt und befindet sich derzeit noch im Verfahren, wo ausschließlich die Erschließungsfrage als kritisch einzustufen ist.

Beide Betriebe könnten durch einen neuen verkehrssicheren Bahnübergang erschlossen werden und so eine langfristige Entwicklungsperspektive erhalten.

4) Herstellung einer 2. Querungsmöglichkeit über den Kraichbach

Die Anwohner der Straßen „Am Brückberg“, „Am Gaisberg“ und „Brunnenstraße“ sind auf die Überquerung des Kraichbachs über die Eisenbahnstraße angewiesen. Dies zeigte sich erst vor kurzem bei der Erneuerung des Brückenbauwerks, wofür ein Behelfsbrückenbauwerk hergestellt werden musste. Durch eine zweite Brücke zwischen Gärtnerei und Fahrzeugreparaturwerkstatt könnte eine dauerhafte Erschließung auch bei nötigen Vollsperrungen eines Bauwerks sichergestellt werden.

Darüber hinaus könnten die Trink- und Löschwasserversorgung durch einen Ringschluss weiter gesichert werden.

Schließlich würde eine zweite Brücke die Verkehrssituation im Bereich der Josef-Heid-Straße und der Eisenbahnstraße verbessern.

5) Erschließung „Zwischen Wassern“

Mit der Schaffung einer zweiten Brücke über den Kraichbach könnte schließlich der östliche Teil des Gewanns „Zwischen Wassern“ erschlossen und damit eine langfristige Wohnflächenplanung aufgezeigt werden.

Variante 2:

Diese Variante wurde zur Vollständigkeit gezeichnet. Zwar behebt sie das Problem des Bahnübergangs an der Josef-Heid-Straße und damit auch die Erschließungssituation der beiden Betriebe zwischen Kraichbach und Bahnlinie. Es verbleiben aber die Probleme des Bahnübergangs zu den Vereinsanlagen und eine damit (wenn auch nur leicht) steigende Verkehrsfrequenz auf den bestehenden Ortsstraßen v.a. der Josef-Heid-Straße.

Vor diesem Hintergrund sollte auch mit dieser Variante eine Erschließung von Flächen zwischen Kraichbach und Gaisberg nicht verfolgt werden.

Nach Einschätzung der AVG kommt der städtebaulichen Variante 1 auch eine größere Förderwahrscheinlichkeit zu.

Die beiden Varianten zum städtebaulichen Rahmenplan werden in der Sitzung vorgestellt.

In der Folge schließen sich mehrere Tagesordnungspunkte an, die einzeln zu beschließen sind:

- Neuordnung der Bahnübergänge (Vorstellung der Machbarkeitsstudie und Grundsatzbeschluss)
- Aufstellung des Bebauungsplans „Bruchwiesen – Lügerwiesen – Zwischen Wassern“ zur bauleitplanerischen Umsetzung der Bahnübergangs- und sonstigen Erschließungsplanung
- Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung „Bruchwiesen – Lügerwiesen – Zwischen Wassern“
- Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Lügerwiesen Ost“

Abgleich mit dem Stadtentwicklungskonzept:

A.2.a. Entlastung der Ortsdurchfahrten – Durch die Anbindung der Gebiete Brückberg und Gaisberg kann eine kleine Verkehrsverlagerung von den bisherigen Ortsstraßen auf die Planstraßen erfolgen.

II. Finanzielle Auswirkung

Für die Erstellung des Rahmenplans sind ausreichende Haushaltsmittel unter 1.6100.601000 veranschlagt.

Beratungsergebnis:

- Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: