

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2021/4061-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 24.02.2021 Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Baugebiet Megalith - Fußläufige Anbindung</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.03.2021</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.03.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
10.03.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Ausgangssituation

Im Bebauungsplan Nr. G 8 ist vorgesehen, dass das neue Wohngebiet auf dem ehemaligen Megalith-Gelände in Gaustadt fußläufig über die Breitäckerstraße und über einen Fußweg nördlich des Friedhofs an die Ortsmitte angebunden werden soll. Daraus ergibt sich, dass besondere Anforderungen an die Gehwege entlang der Breitäckerstraße, die im unteren Bereich derzeit nicht ausreichend sind, gestellt werden. Folglich waren bauliche Verbesserungen in diesem Bereich auch Gegenstand des mit dem Erschließungsträger für das Megalith-Gelände geschlossenen städtebaulichen Vertrages.

Für die Ertüchtigung der Breitäckerstraße erarbeiten die BSB derzeit eine Ausführungsplanung.

Grundsätzlich sind zusätzliche fußläufige Anbindungen des neuen Wohngebietes zweifellos wünschenswert.

Zur Schaffung weiterer Fußwegverbindungen zur Ortsmitte von Gaustadt sind aus Sicht der Verwaltung folgende Wegführungen denkbar:

- Wegeverbindung über Breitäckerstraße – Heidengasse – Martin-Ott-Straße (Var. A1)
- Wegeverbindung über Breitäckerstraße – Heidengasse – Karl-Leicht-Straße (Var. A2)
- Wegeverbindung über Freifläche südlich der Brauerei Kaiserdom und Anschluss an die Andreas-Hofer-Straße (Var. B)

2. Mögliche Wegeverbindungen

2.1 Wegeverbindung über Breitäckerstraße–Heidengasse–Martin-Ott-Straße (Variante A1)

Eine fußläufige Anbindung des Megalith-Geländes zum Zentrum Gaustadt abseits der Gaustadter Hauptstraße wäre über die Breitäckerstraße, Heidengasse und Martin-Ott-Straße möglich.

Diese Wegeverbindung muss allerdings in drei Abschnitte unterteilt betrachtet werden (s. Anlage 1-Variante A1):

a) Abschnitt Breitäckerstraße

Der hier erforderliche Ausbau wird auf Grundlage des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. G 8 erfolgen. Die BSB erarbeiten derzeit eine Ausführungsplanung für die Ertüchtigung der Breitäckerstraße.

b) Abschnitt Heidengasse

Eine fußläufige Verbindung zur Heidengasse ist über den Bebauungsplan Nr. G 7D (Rechtskraft von 15.12.2000) und einen zugehörigen Städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsverpflichtung planerisch dem Grunde nach gesichert und planungsrechtlich vorbereitet. Allerdings ist es der Eigentümergemeinschaft bis heute nicht gelungen einen Bauträger zu finden, der das planerische Konzept und die Erschließungsverpflichtung umsetzt.

c) Abschnitt Heidengasse – Martin-Ott-Straße

Die Fortsetzung der Wegeverbindung von der Heidengasse bis zur Martin-Ott-Straße ist planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. G 7C (Rechtskraft vom 27.03.1986) bereits gesichert. Laut dem städt. Immobilienmanagement ist der Grunderwerb bzw. die Vereinbarung eines Gehrechts allerdings schwierig, da die Eigentümer nicht verhandlungsbereit sind.

2.2 Wegeverbindung über Breitäckerstraße-Heidengasse-Karl-Leicht-Straße (Variante A2)

Diese Wegeverbindung ist im 1. Abschnitt der Breitäckerstraße und auch im 1. Teil der Heidengasse mit Variante A1 identisch. Diese Variante würde im weiteren Verlauf in südlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenze der Brauerei Kaiserdom bis zur Karl-Leicht-Straße verlaufen. Allerdings ist ein nördliches Teilstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 7 D nicht planungsrechtlich gesichert. Der weitere Verlauf entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Brauerei bis zur Karl-Leicht-Straße ist dagegen über den Bebauungsplan Nr. G 7 C bereits gesichert.

Laut dem Städt. Immobilienmanagement ist aber auch hier der Grunderwerb bzw. die Vereinbarung eines Gehrechts schwierig, da die Eigentümer nicht verhandlungsbereit sind (s. a. Variante A1)

Insgesamt erscheint diese Variante aber auch sehr umwegig.

2.3 Wegeverbindung über Breitäckerstraße – Freifläche südlich der Brauerei Kaiserdom- Andreas-Hofer-Straße (Variante B)

Eine weitere Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung des Megalith-Geländes an das Zentrum Gaustadts wird über die Freifläche südlich der Brauerei Kaiserdom gesehen (s. Anlage 1 – Variante B).

Die Flächen südlich der bestehenden Brauerei sind über den Bebauungsplan G 7 A (Rechtskraft vom 22.06.1973) bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sodass aus planungsrechtlicher Sicht eine Wegeverbindung möglich ist. Der weitere Verlauf in östlicher Richtung würde über das Gelände des Caritas-Verbandes bis zur Andreas-Hofer-Straße führen. In diesem Bereich ist noch kein Planungsrecht gegeben, sodass mit den Eigentümern über die Vereinbarung eines Gehrechts verhandelt werden müsste. Diese Variante würde zwar eine direktere Verbindung ermöglichen, sie weist aber auch größere Höhenunterschiede auf, die zu überwinden wären. Allerdings befinden sich auch bei dieser Variante die Flächen nicht im städtischen Eigentum.

3. Weiteres Vorgehen

Durch die schwierigen Verhandlungen des Grunderwerbs (verschiedene Eigentümer) bei den Varianten A1 und A2 kann die Umsetzung der Wegeverbindung noch weiter andauern.

Im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. G 8 A hat die Brauerei Kaiserdom Erweiterungsbedarf ihres Betriebsgeländes nach Süden angemeldet, um die Neuerrichtung einer Neu-tralisationsanlage zu ermöglichen und die Errichtung einer Parkierungsanlage an der Breitäckerstraße planungsrechtlich abzusichern.

Um diesen Anregungen zu entsprechen muss der Geltungsbereich nach Süden in die rechtskräftig festgesetzte Grünanlage hinein erweitert werden. In diesem Zuge schlägt die Verwaltung vor, südlich dieser Erweiterungsfläche auch eine Wegeverbindung auszuweisen und diese bis zur Andreas-Hofer-Straße weiterzuführen.

Der für eine Umsetzung auch hier notwendige Grunderwerb bleibt weiteren Verhandlungen vorbehalten.

4. Antrag CSU – BA-Stadtratsfraktion

Mit Schreiben vom 10.12.2020 beantragt die CSU-BA-Stadtratsfraktion eine Überprüfung der Schulweg-Situation vom ehemaligen Megalith-Gelände zur Grundschule in Gaustadt (s. Anlage 2). Auf die vorstehenden Ausführungen wird hierzu Bezug genommen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. G 8A eine weitere Wegeverbindung südlich des Brauerei-Geländes vorzusehen.
3. Der Antrag der CSU-BA-Stadtratsfraktion vom 10.12.2020 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersicht „Wegeführung zwischen Megalith-Gelände und Ortsmitte Gaustadt“
Anlage 2: Antrag der CSU-BA-Stadtratsfraktion vom 10.12.2020

Verteiler: