AUS DEM GEMEINDERAT
Sitzung vom 05.07.2016

Tagesordnungspunkt 1
Bekanntgaben

Tagesordnungspunkt 2

Planung zur Ausweisung eines Neubaugebietes
-Abwägung der Gebiete „Hart“ und „Kleinfeldle“-

Beilstein hat derzeit rund 6.150 Einwohner. Auf der Grundlage der neuesten Bedarfsberechnung der Wohnbauflächen des statistischen Landesamtes wird für Beilstein bis zum Jahr 2030 ein Flächenbedarf von knapp 10 ha angenommen. Die Gebiete „Hart“ und „Kleinfeldle“ bilden laut Flächennutzungsplan eine Gesamtfläche von 9,6 ha.

Aus Sicht der Verwaltung sollte für Beilstein ein moderates Wachstum der Einwohnerzahl angestrebt werden. Derzeit besteht durch die räumliche Lage Beilsteins und die finanziellen Rahmenbedingungen für potenzielle private Bauherren ein großer Wohnbaudruck. Ein moderates Wachstum der Einwohnerzahl ist für die Auslastung der kommunalen Infrastruktur, eine ausgewogene demografische Entwicklung und die Sicherung der laufenden Einnahmen von großer Bedeutung.

Im Flächennutzungsplan sind derzeit zwei Flächen zur Wohnbebauung vorgesehen:

- „Hart“ mit einer Gesamtfläche von 6,5 ha laut Flächennutzungsplan
- „Kleinfeldle“ mit einer Gesamtfläche von 3,1 ha laut Flächennutzungsplan

Über die Vorzüge und mögliche Bedenken zu beiden Flächen wurde im Gemeinderat und im Rahmen der Einwohnerversammlung bereits umfangreich diskutiert. Die Argumente sollen daher an dieser Stelle nicht erneut aufgeführt werden.

Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner:

Im Nachgang zu der Einwohnerversammlung wurden seitens der Einwohnerinnen und Einwohner zum Thema „Wohnen“ im Wesentlichen zwei Anmerkungen vorgebracht:

1. es sollte in Erwägung gezogen werden die Söhlbachäcker vorrangig als Neubaugebiet auszuweisen. Dies wäre jedoch nur möglich wenn im Gegenzug eine der bisher ausgewiesenen Flächen aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden würde. Weiterhin wäre es erstrebenswert im Bereich Söhlbachäcker zunächst zu klären inwieweit die Flächen im Kreuzungsbereich für anderweitige Nutzungen (bspw. Busdepot) benötigt werden. Die Bebauung des bislang „unberührten“ Ortseingangs müsste sensibel geplant werden.
   Die Nähe zur Autobahn und zu den öffentlichen Einrichtungen (Schulen und Sportanlagen) wären sicherlich Vorteile.

2. das Gebiet „Hart“ sollte nicht vorrangig ausgewiesen werden weil es durch seine Entfernung zur Autobahn, zum Stadtkern sowie zu den Schulen und Sportanlagen zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führe. Der Kreisverkehr sowie die Hauptstraße würden mehr belastet werden

als bislang. Aus Sicht der Verwaltung sind diese Argumente nachvollziehbar. Ein Wohngebiet im Westen hätte kürzere Wege zu den genannten Einrichtungen. Die kürzeren Wege würden über Wohn- und Sammelstraßen zurückgelegt werden, während sie beim Gebiet Hart überwiegend über die Landes- und Kreisstraßen zurückgelegt werden. Die Nutzung der Wohn- und Sammelstraßen ist jedoch nicht weniger belastend als die Nutzung der Landes- und Kreisstraßen. Häufig werden insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten die Fahrten zur Arbeit, zu Schulen und Kindergärten sowie zur Erledigung von Einkäufen miteinander verbunden. Es ist daher davon auszugehen, dass bei beiden Gebieten folgende Routen typischerweise gefahren werden würden:
Wohnung → Kinderhaus/Bäcker → Autobahn/Arbeitsplatz
Autobahn → Stadtkern/Supermärkte/Kinderhaus → Wohnung

Eine tatsächlich geringere Verkehrsbelastung wäre bei einem Gebiet im Westen daher nur zu erreichen wenn zahlreiche Einwohner/innen auf das Auto verzichten und die entsprechenden Strecken zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen würden. Dies ist bei den o.g. Routen kaum zu erwarten. Beim Schülerverkehr ist die Wahrscheinlichkeit, dass das Fahrrad genutzt wird bei einem Gebiet im Westen sicherlich höher als dies beim Gebiet „Hart“ der Fall wäre.

Die Verwaltung empfiehlt ein Neubaugebiet zeitnah auszuweisen. Es wird empfohlen das Gebiet „Hart“ komplett zu überplanen und mindestens einen ersten Bauabschnitt in der Größe von etwa 3,2 ha direkt unterhalb des Feuerwehrhauses zu erschließen. Die Grenze des ersten Bauabschnitts könnte der alte Landgraben sein.

Von der Fläche mit 3,2 ha wären voraussichtlich rund 1,2 – 1,5 ha für den Straßenbau, Spielflächen und Lärmschutz abzuziehen. Dementsprechend würden als reine Fläche für Bauplätze rund 2,0 ha verbleiben. Dies würde je nach Art der Bebauung etwa 40 – 50 Wohneinheiten und rund 100 zusätzliche Einwohner bedeuten.

Eine Überplanung des gesamten Gebietes ist unerlässlich um gewährleisten zu können, dass sich ein zweiter Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt optimal anbinden lässt.

Bedenken hinsichtlich der Entwicklung in Bauabschnitten:

Die Entwicklung in Bauabschnitten bedeutet hinsichtlich mehrerer Aspekte einen finanziellen und planerischen Mehraufwand. Der genaue Umfang des Mehraufwands (vor allem finanziell) wird voraussichtlich erst absehbar sein nachdem die Bebauungs- und Erschließungsplanung abgeschlossen ist. Bei folgenden Aspekten ist jedoch von einem Mehraufwand auszugehen:

- Planungs- und Verfahrenskosten fallen für das gesamte Gebiet an, die Kostentragung erfolgt lediglich durch den ersten Bauabschnitt
- Baukosten der zentralen Verkehrserschließung (bspw. Kreisverkehr/Kreuzung) fallen für das gesamte Gebiet an, die Kostentragung erfolgt lediglich durch den ersten Bauabschnitt
- Falls der erste Bauabschnitt nicht an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden kann müsste bis zur Pumpstation ein neuer Kanal verlegt werden. Die Kostentragung für die gesamte Kanallänge müsste durch den ersten Bauabschnitt alleine erfolgen, bzw. aus allgemeinen Haushaltsmitteln vorfinanziert werden

- Mit Fertigstellung des ersten Bauabschnittes müsste ein Spielplatz zur Verfügung stehen. Dieser müsste so dimensioniert sein, dass er den Flächenbedarf für das gesamte Gebiet deckt. Alternativ müsste mit dem zweiten Bauabschnitt ein zweiter Spielplatz gebaut werden. Mögliche Standorte wären im Umfeld des alten Landgrabens und im Tal, hier jedoch an der Landesstraße 1116.
- Die Regenwasserbeseitigung sollte von Beginn an für das gesamte Gebiet geplant werden. Mit Sickerbeeten und Zisternenzwang könnte je nach Bebauungsplanung ein Teil des Regenwassers direkt im jeweiligen Bauabschnitt aufgenommen werden. Sollten die Kapazitäten durch diese Maßnahmen nicht ausreichen wäre ein Retentionsteich am tiefsten Punkt entlang der Landesstraße 1116 vorzusehen und so zu dimensionieren, dass er für beide Bauabschnitte ausreicht.
- Ein Neubaugebiet sollte eine gute Durchmischung des Wohnraumangebotes und des Preisgefüges aufweisen. Diese Ausgewogenheit herzustellen kann bei größeren Flächen eher gewährleistet werden
- Für die Ausweisung eines Neubaugebietes ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung erforderlich. Der Untersuchungszeitraum umfasst i.d.R. eine komplette Vegetationsperiode. Die Erschließung und Bebauung muss zeitnah nach der Durchführung der artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgen. Bei zwei Bauabschnitten wäre daher eine zweite artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

Bei einer Erschließung in Bauabschnitten wird voraussichtlich der erste Bauabschnitt wirtschaftlich weniger attraktiv sein weil einige Bestandteile zunächst ohne komplette Kostentragung vorgehalten werden müssen. Der zweite Bauabschnitt wäre dann entsprechend wirtschaftlich attraktiv, schließlich wäre sämtliche Infrastruktur bereits vorhanden. Fraglich ist jedoch zu welchem Zeitpunkt dieser zweite Bauabschnitt käme und ob die Vorhaltung der Infrastruktur für den zweiten Bauabschnitt bis dahin finanziell vertretbar wäre.

Wie einleitend erwähnt besteht in Beilstein bis 2030 voraussichtlich ein Wohnflächenbedarf für die Gebiete „Hart“ und „Kleinfeldle“. Es wäre daher folgende Entwicklung denkbar:

Variante 1:

1. Bauabschnitt 1 des Gebiets „Hart“
2. Entwicklung des Gebiets „Kleinfeldle“
3. Bauabschnitt 2 des Gebiets „Hart“

Variante 2:

1. Vollständige Erschließung des Gebiets „Hart“
2. Entwicklung des Gebiets „Kleinfeldle“
3.

Nach der Wahrnehmung der Verwaltung gibt es bei Teilen des Gemeinderates Bedenken, dass im Falle von Variante 2 die Entwicklung im Westen in zu weite Ferne rückt. Mit der Entwicklung im Westen wird der Wunsch nach weiteren Entwicklungsschritten hinsichtlich des Verkehrs und der Nachnutzung des ehemaligen Feuerwehrareals verknüpft. Fraglich ist ob die Entwicklung im Westen tatsächlich in weitere Ferne rücken muss wenn das Gebiet „Hart“ komplett entwickelt werden würde.

Dies hängt im Wesentlichen auch von der wirtschaftlichen Lage und der Lage am Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren ab. Die Argumente

a.) die Entwicklung des Westens nicht zu weit in die Ferne rücken lassen und
b.) den Mehraufwand für eine Erschließung des Gebiets „Hart“ in Bauabschnitten akzeptieren

wären gegeneinander abzuwägen.

Da der Mehraufwand für die Entwicklung von „Hart“ in Bauabschnitten aktuell noch nicht genau beziffert werden kann, muss hierüber aus Sicht der Verwaltung noch keine Entscheidung getroffen werden. Falls man sich im Gremium für einen Beginn mit dem Gebiet „Hart“ entscheiden wird, kann die Entscheidung über die Frage der Bauabschnitte noch erfolgen sobald nach Fertigstellung der Bebauungs- und Erschließungsplanung der Mehraufwand eindeutiger beziffert werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, für das im Flächennutzungsplan eingetragene Gebiet „Hart“ soll eine Bebauungs- und Erschließungsplanung durchgeführt werden. Im Anschluss daran soll mindestens ein erster Bauabschnitt in der Größe von etwa 3,2 ha direkt unterhalb des Feuerwehrhauses als Neubaugebiet erschlossen werden.

Nachdem auf der Grundlage der Bebauungs- und Erschließungsplanung der Mehraufwand für die Entwicklung des Gebietes „Hart“ in Bauabschnitten bekannt ist, ist zu entscheiden ob auf die Bildung von Bauabschnitten zugunsten einer kompletten Erschließung verzichtet werden soll.

Die Wortmeldungen im Verlauf der Gemeinderatssitzung brachten teils Bedenken hinsichtlich der Abwasserbeseitigung im „Hart“ hervor. Das Abwasser müsse zuerst den Berg hinunterlaufen um dann wieder hoch gepumpt zu werden damit es in die Kläranlage gelangt. Seitens der Verwaltung wurde ausgeführt, dass die zusätzlich zu pumpende Abwassermenge vergleichsweise gering wäre. Neubaugebiete würden heutzutage im sogenannten Trennsystem angelegt werden. Das heißt es gibt jeweils getrennte Kanäle für das Schmutzwasser aus den Haushalten und für das anfallende Regenwasser. Ausschließlich das Schmutzwasser müsste zur Kläranlage gepumpt werden. Das Regenwasser soll wieder direkt seinem natürlichen Kreislauf zugeführt werden indem es in Sickerbeete, Retentionsteiche oder den Bach eingeleitet wird. Der zu pumpende Anteil des Schmutzwassers ist weitaus geringer als der Anteil des Regenwassers. Bereits heute wird das Abwasser von Schmidhausen und den meisten Teilorten ganz überwiegend gepumpt.

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde angeregt in weiterer Zukunft bezüglich dieser Thematik eine interkommunale Lösung, wie zum Beispiel einen gemeinsamen Zweckverband Abwasser mit der Gemeinde Oberstenfeld in Betracht zu ziehen. Die Verwaltung hält diesen Gedanken für denkbar, inwieweit er technisch und wirtschaftlich sinnvoll wäre könne ohne eine detaillierte Prüfung jedoch nicht beurteilt werden.

Die Vorteile des Gebietes Kleinfeldle lägen laut mehrerer Stadträte in der der Nähe zum Stadtkernkern und der Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen. Jedoch gibt es auch im Gebiet“ Kleinfeldle“ Hürden bei der Abwasserbeseitigung und der Verkehrsanbindung. Weiterhin sei es wünschenswert das Gebiet „Kleinfeldle“ in einem Zuge mit einer Nachnutzung des ehemaligen Feuerwehrareals zu entwickeln. Derzeit sei jedoch noch kein Ausweichplatz für das Busdepot gefunden, weiterhin diene das alte Feuerwehrhaus aktuell als Flüchtlingsunterkunft und für weitere Nutzungen. Es würde sich daher empfehlen zunächst alternative Lösungen für die derzeitigen Nutzungen auf dem ehemaligen Feuerwehrareal zu finden und das Gebiet ganzheitlich zu überplanen.

Das Gebiet „Hart“ könne im Vergleich hierzu zügiger entwickelt werden und somit potenziellen Interessenten zur Verfügung gestellt werden.

Ein weiterer Stadtrat stellt den Antrag den Beschluss nur mit folgendem Zusatz zu beschließen: Die Verwaltung soll alle Flächen im Hart selbstständig aufkaufen, um dann das Gebiet umzulegen und die Baugrundstücke nur mit Bauzwang und Rückkaufoption bei nicht erfolgter Bebauung zu verkaufen. Seitens der Verwaltung wird angemerkt, dass dies erst bei einem der nächsten Schritte relevant sein wird und die Verwaltung auf diesen Punkt auch gerne eingehen möchte. Das Verfahren der Umlegung und der „Bauzwang“ würden sich jedoch nicht ausschließen. Es sei also möglich einen „Bauzwang“ auch dann aufzuerlegen wenn die Stadt die Grundstücke zuvor nicht aufgekauft hat. Da die Priorität des Antrags auf der Möglichkeit des „Bauzwangs“ lag, dieser aber auch anderweitig möglich sei, war es nicht mehr erforderlich den Antrag weiter zu verfolgen.

Auf Antrag eines Stadtrates wird die Formulierung „direkt unterhalb des Feuerwehrhauses“ aus dem Beschluss genommen. Es bleibt somit im weiteren Verlauf zunächst offen an welcher Stelle innerhalb des Gebietes „Hart“ mit einer Bebauung begonnen werden soll. Sobald die Bebauungs- und Erschließungsplanung vorliegt kann einer Entscheidung in diesem Punkt sicherlich näher getreten werden.

Der Gemeinderat beschließt mit drei Gegenstimmen:

Für das im Flächennutzungsplan eingetragene Gebiet „Hart“ soll eine Bebauungs- und Erschließungsplanung durchgeführt werden. Im Anschluss daran soll mindestens ein erster Bauabschnitt in der Größe von etwa 3,2 ha als Neubaugebiet erschlossen werden.

Nachdem auf der Grundlage der Bebauungs- und Erschließungsplanung der Mehraufwand für die Entwicklung des Gebietes „Hart“ in Bauabschnitten bekannt ist, ist zu entscheiden ob auf die Bildung von Bauabschnitten zugunsten einer kompletten Erschließung verzichtet werden soll.

Tagesordnungspunkt 3

Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes
-Abstimmung der weiteren Vorgehensweise-

In dem für die Stadt Beilstein gültigen Flächennutzungsplan ist zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes eine Fläche mit der Größe von 4,6 ha vorgesehen. Die Erweiterungsfläche schließt sich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an und umfasst neben Ackerflächen auch das Gelände der Gärtnerei Bayer. Weiterhin führt die Trasse der Bottwartalbahn durch die Erweiterungsfläche. Die Trasse der Umgehungsstraße verläuft entlang der südlichen Begrenzung der Erweiterungsfläche und berührt diese im westlichen Bereich.

Hinsichtlich der Planskizzen und weiterer Ausführungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets wurde auf die beiliegende Präsentation zur Einwohnerversammlung verwiesen.

Das bestehende Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Grundflächen der Betriebe und deren Anzahl an Mitarbeitern ganz überwiegend von kleineren, mittelständischen Betrieben geprägt. Die Erweiterungsfläche lässt aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Größe und ihrer anspruchsvollen Topographie eine Ansiedlung weit größerer Betriebe als diejenigen die bereits vor Ort sind nicht zu.

Bereits vor einigen Monaten sind bei der Verwaltung Anfragen von 2-4 ortsansässigen Gewerbebetrieben eingegangen. Diese Betriebe haben Erweiterungsbedarf, bzw. beabsichtigen ihren Betrieb in die Erweiterungsfläche zu verlegen. Die Sicherung der betrieblichen Standorte in Beilstein und der damit im Zusammenhang stehenden Arbeitsplätze ist bedeutend um eine gut durchmischte Gewerbestruktur bewahren zu können.

Obwohl davon auszugehen ist, dass sich zunächst lediglich 2-4 Betriebe umsiedeln bzw. erweitern werden ist zuvor eine Überplanung der gesamten Erweiterungsfläche erforderlich. Schließlich muss für die Erweiterungsfläche eine schlüssige innere Erschließung gefunden werden. Darüber hinaus wurden in ersten Beratungen des Gremiums und der Verwaltung weitere Anforderungen formuliert welche bei der Überplanung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets zu berücksichtigen sind.

Anforderungen im Rahmen der Überplanung der Erweiterungsfläche:

- Die Planung soll eine künftige Möglichkeit der Verkehrsanbindung aus Richtung Oberstenfeld berücksichtigen
- Die Planung soll eine Fortführung dieser Anbindung in Richtung Norden berücksichtigen
- Die Planung soll einen künftigen „Ringschluss“ der Erweiterungsfläche zur Steinbeisstraße hin berücksichtigen
- Die Überplanung der Erweiterungsfläche soll mit dem Trassenverlauf der Umgehungsstraße abgestimmt sein
- Bei der Planung soll eine mögliche Verlegung der Trasse der Bottwartalbahn bedacht werden
- Die Planung sollte die Möglichkeit der Verbreiterung der Straße „Im Köchersgrund“ berücksichtigen. Die Straßenbreite, der Umstand dass es sich um eine Sackgasse handelt und der Parkraumdruck führen im Alltag derzeit zu Schwierigkeiten
- Die Planung sollte eine mögliche (Teil-) Umwandlung des Geländes der Gärtnerei in ein Gewerbegebiet berücksichtigen, jedoch auch ohne eine solche (Teil-) Umwandlung funktionsfähig sein
- Der Erschließungsaufwand, insbesondere für den Straßenbau soll mit der Bebauung des Gebiets wachsen um größere finanzielle Vorleistungen zu vermeiden
- Die Kosten für die Erschließung sollen gering gehalten werden indem über neu zu bauende Straßen beidseitig Gewerbebetriebe erschlossen werden können
- Die Grundstückszuschnitte sollen möglichst kompakt und eher rechtwinklig sein
- Dem zunächst angedachten S-förmigen Ausbau des heutigen Feldweges in Richtung Glaubenshaus sollte ein gerader Straßenverlauf vorgezogen werden
- Der zunächst angedachte „große Bogen“ könnte eine komfortable Verkehrsanbindung ermöglichen, er zerschneidet jedoch das Gelände der Gärtnerei und lässt für einen Großteil der Grundstücke lediglich eine einseitige Straßenerschließung zu. Es wäre daher wünschenswert einen Straßenverlauf zu finden der die genannten Nachteile minimiert und dennoch eine komfortable Verkehrsanbindung gewährleistet

Rückmeldungen der Einwohner/innen:

Zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets gingen während und nach der Einwohnerversammlung vergleichsweise wenige Rückmeldungen ein. Möglicherweise waren die Planungen zu diesem Zeitpunkt auch noch zu vage. Grundsätzlich ist die Wahrnehmung der Verwaltung, dass eine Erweiterung in der oben genannten Ausgestaltung (Umsiedlung/Erweiterung von örtlichen Betrieben, Neuansiedlungen welche zum Gebietscharakter passen) bei den Einwohnerinnen und Einwohnern weitestgehend Akzeptanz finden wird. Sorgen bestehen jedoch auch hier hinsichtlich einer möglichen zusätzlichen Verkehrsbelastung. Eine Entlastung im Bereich Oberstenfelder Straße / Forstbergweg wäre auch in diesem Zusammenhang erstrebenswert. Weiterhin solle der Charakter Beilsteins als attraktive Wohngemeinde nicht gefährdet werden.

Die Verwaltung hat einen sehr einfach gehaltenen Entwurf ausgearbeitet der die Umsiedlung/Erweiterung der interessierten Betriebe zeitnah ermöglichen würde. Der Entwurf sieht für den nördlichen Teil der Erweiterungsfläche zwei Varianten der Anordnung der Gewerbebauplätze vor. Von einem der interessierten Betriebe wurde explizit eine Anordnung der Gewerbebauplätze in Längs-Richtung gewünscht. Andernfalls wäre die Verkehrsanbindung für den Bau der Gewerbehalle nicht möglich. Möchte man diesem Wunsch entsprechen müsste man die Erschließungsstraße an den westlichen Rand des Gebiets legen. Hinsichtlich der Kosten hätte dies zunächst keine Auswirkungen. Lediglich ein künftiger Ringschluss zur Steinbeisstraße würde sich etwas verteuern da eine längere Strecke für den Straßenbau erforderlich wäre. Sollte diese Variante gewählt werden, wäre auch zu erwägen die angedachte Erschließungsstraße an den Rand des Gebiets zu legen. Zur näheren Ausgestaltung wären dann jedoch wiederum weitere Aspekte zu beachten die im Rahmen der Sitzung näher erläutert wurden.

Auf der Grundlage des Entwurfs wäre für eine Umsiedlung/Erweiterung der interessierten 2-4 Betriebe zunächst lediglich der Ausbau des Feldweges in Richtung Glaubenshaus erforderlich. Sowie selbstverständlich die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung. Die Grundstücksgrößen sind auf die Anfragen der Betriebe abgestimmt. Eine Verbreiterung der Straße Im Köchersgrund solle im weiteren Verlauf näher geprüft und nach Möglichkeit realisiert werden.

Im weiteren Verlauf könnte der Straßenbau „Schritt für Schritt“ je nach Bedarf an weiteren Gewerbeflächen erfolgen. Mit dem schrittweisen Wachstum könnte eine innere Erschließung entstehen welche eine Anbindung in Richtung Norden, sowie einen Ringschluss zur Steinbeisstraße hin ermöglicht. Auch eine spätere Anbindung aus Richtung Oberstenfeld welche sich in Form einer durchgängigen Straßenführung in Richtung Norden fortsetzt wäre planerisch möglich. Diese Straßenführung sozusagen in „Vorleistung“ bereits heute zu bauen würde aus Sicht der Verwaltung eine zu große finanzielle Belastung bedeuten. Es wird daher empfohlen sich für die „schrittweise“ Entwicklung zu entscheiden und dabei die oben genannten Anforderungen planerisch zu bedenken.

Varianten:

1. Mit dem Entwurf könnte man den Bedürfnissen der interessierten Betriebe zeitnah und unabhängig von der zukünftigen Entwicklung der Gärtnerei gerecht werden

2. Ein Platz könnte für einen größeren ortsansässigen Betrieb zur Verfügung stehen wenn:
- er tatsächlich nachgefragt wird
- seitens der Gärtnerei eine (Teil-) Umwandlung in ein Gewerbegebiet denkbar ist
- der Gemeinderat die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umwandlung der heutigen landwirtschaftlichen Fläche in eine Gewerbegebietsfläche schafft

Zum Zeitpunkt des Versands der Unterlagen konnten die unter 2. genannten Voraussetzungen noch nicht abschließend geklärt werden.

Mit der Variante 2. könnten folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- Sicherung der erforderlichen Fläche für eine zukünftige Anbindung aus Richtung Oberstenfeld
- Verbreiterung der Straße „Im Köchersgrund“
- Schaffung einer neuen Erschließung des Gärtnereigeländes, dadurch Wegfall der bisherigen Erschließung
- Schrittweise Umwandlung des Gärtnereigeländes in ein Gewerbegebiet

Bei der Variante 2 würde allerdings ein großer Flächenanteil zur Mitfinanzierung der Erschließungskosten im üblichen Verfahren der Beitragsveranlagung zunächst entfallen. Sollte längerfristig das gesamte Gelände der Gärtnerei in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden würde es sich um eine Fläche von rund 17.000 qm handeln. Es besteht jedoch unter Umständen die Möglichkeit die „entfallenden“ Erschließungskosten im Zuge einer Vereinbarung zwischen Stadt und Gärtnerei zu erlangen. Sollte die Variante 2. grundsätzlich weiter verfolgt werden müsste noch abschließend rechtlich geklärt werden ob und unter welchen Bedingungen eine solche Vereinbarung möglich wäre.

Einige Plätze könnten je nach Bedarf in der weiteren Zukunft entwickelt werden. Mit ihnen würde die Straßenerschließung für die Realisierung der oben genannten Anforderungen wachsen.

Die Trasse der Bottwartalbahn sollte laut Vorschlag der Verwaltung an die Trasse der Umgehungsstraße verlegt werden. Seitens des Gremiums wurde angeregt auch andere Varianten der Trassenführung der Bottwartalbahn näher zu prüfen. Seitens der Verwaltung wurde dieser Aspekt aufgegriffen, er soll in die anstehende Bebauungsplanung mit einfließen.

Im Rahmen der Diskussion erläuterte der Vorsitzende zunächst den aktuellen Sachstand. Seit dem Versand der Unterlagen hatten sich aufgrund von Gesprächen mit den Interessenten Veränderungen in der Sachlage ergeben. Ein größerer Betrieb hätte demnach Interesse sich im unteren Teil der heutigen Gärtnerei anzusiedeln. Ein Betrieb mit Erweiterungsbedarf würde es vorziehen sich südlich des Feldweges in Richtung Glaubenshaus zu erweitern anstatt in Richtung Norden. Beide Interessenten sind ortsansässige Firmen.

Ein Stadtrat erkundigte sich, ob die Gemeinde Oberstenfeld in die Planungen mit einbezogen wurde. Der Vorsitzende erläutert, dass eine interkommunale Lösung nach wie vor denkbar sei und hierzu die Gespräche mit Oberstenfeld fortgesetzt werden können. Des Weiteren möchte der Stadtrat wissen, ob die Grundstückspreise bezahlbar sind. Seitens der Verwaltung müsste man mindestens mit einer schwarzen Null die Plätze verkaufen können, da man zu Beginn nur wenig in den Straßenausbau investieren müsste. Außerdem stellte der Stadtrat die Frage ob schon mit den Eigentümern der im geplanten Gebiet liegenden Grundstücke über den Grunderwerb verhandelt wurde. Der Vorsitzende

erläuterte, dass bislang noch keine Verhandlungen seitens der Stadtverwaltung geführt wurden. Diese im Laufe des Verfahrens jedoch aufgenommen würden. Das Ziel mindestens eine „schwarze Null“ im Hinblick auf die Erweiterung zu erreichen teile die Verwaltung ebenfalls. Auf der Grundlage des aktuellen Planungsstands sollte dies mit zugleich angemessenen Grundstückspreisen möglich sein.

Von Seiten des Gemeinderates wurde angeführt, dass den ortsansässigen Betrieben möglichst zeitnah die Möglichkeit sich zu erweitern oder zu vergrößern gegeben werden sollte. Trotzdem möchte man den Blick nach Oberstenfeld nicht verlieren. Der Gedanke eines interkommunalen Gewerbegebiets soll weiterhin verfolgt werden.

Ein weiterer Stadtrat merkte an, dass die Verkehrssituation im Köchersgrund bereits jetzt schon sehr belastet ist. Diese Straße müsse im Zuge der Entwicklung der Bauplätzet verbessert werden. Zudem wird seitens des Gemeinderates die Frage gestellt ob das Gebiet dann mit diesem Beschluss ganzheitlich geplant wird. Die Verwaltung bestätigt dies. Es solle ganzheitlich geplant, aber schrittweise (je nach Bedarf) realisiert werden.

Aufgrund der mehrheitlichen Meinung des Gemeinderates an einem interkommunalen Gewerbegebiet mit Oberstenfeld festzuhalten wird der Antrag gestellt dies mit in den Beschluss aufzunehmen.

Die Verwaltung schlägt vor in zwei Teilen abzustimmen:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:
Der vorgestellte Entwurf zur Erweiterung des Gewerbegebietes soll mit den genannten aktuellen Veränderungen in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro weiter ausgearbeitet werden. Die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes soll schrittweise am Bedarf orientiert erfolgen. Ob bei der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche die Variante 1 oder 2 verfolgt werden soll ist in einer künftigen Gemeinderatssitzung zu entscheiden. Auf die grundsätzliche Entscheidung für den vorgestellten Entwurf hat dies keine Auswirkung.

Des Weiteren beschließt der Gemeinderat mehrheitlich mit einer Gegenstimme:
Im weiteren Verlauf der Entwicklung des Gewerbegebietes soll an einer interkommunalen Zusammenarbeit mit anderen Kommunen festgehalten werden.

Tagesordnungspunkt 4

Verkehrsentlastung der Kreuzung Forstbergweg / Oberstenfelder Straße durch eine Anbindung der Talstraße an die Oberstenfelder Straße -Ausgestaltung der Verkehrslösung-

Aufgrund der Topographie und der gewachsenen Strukturen ist die Verkehrssituation in Beilstein insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten häufig angespannt. Im Rahmen der Einwohnerversammlung wurde ein Maßnahmenpaket vorgestellt das bei schrittweiser Umsetzung zu einer Verbesserung der Situation führen könnte. Hierbei handelt es sich insbesondere um Maßnahmen welche zur Verstetigung des Verkehrs und zur Erhöhung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern im Straßenverkehr beitragen sollen. Exemplarisch wird auf angestrebte Geschwindigkeitsreduzierungen, Einrichtung von Querungshilfen und die Optimierung von Kreuzungen hingewiesen.

Letztlich ist jedoch davon auszugehen, dass keine der genannten Maßnahmen zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es besteht mit den entsprechenden Maßnahmen lediglich die Möglichkeit den Umgang mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen zu optimieren. Die längerfristig einzige Lösung für eine tatsächliche Reduzierung der Verkehrsmenge bleibt daher die Umgehungsstraße.

Zusätzliche Anbindung des Gewerbegebiets aus Richtung Oberstenfeld:

Im Rahmen der Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets wurden verschiedene Varianten für eine zusätzliche Anbindung des Gewerbegebiets aus Richtung Oberstenfeld diskutiert. Diese zusätzliche Anbindung könnte zumindest für einen Teil der Gewerbebetriebe eine Entlastung darstellen. Weiterhin könnte eine entsprechende Anbindung längerfristig Potenzial zu einem weiteren Ausbau in Richtung Norden haben. Aus Sicht der Verwaltung würde die zu erwartende Entlastung derzeit jedoch in keinem angemessenen Verhältnis zu den zu erwartenden Kosten für einen Neubau dieser Anbindung in „Vorleistung“ stehen. Die zu erwartende Entlastung der Anbindung „von außen“ wird derzeit als im Verhältnis zu den Kosten für zu gering angesehen, weil:

- eine Anknüpfung im weiteren (nördlichen) Verlauf aktuell lediglich über Wohn- und Sammelstraßen erfolgen könnte
- die Anbindung in die weniger stark frequentierte Richtung Bottwartal anstatt Autobahn ausgerichtet ist
- bislang noch keine innere Erschließung des Gewerbegebiets vorhanden ist mit der die Anbindung „mitwachsen“ könnte

Die Option eine solche Anbindung künftig schaffen zu können sollte dennoch erhalten bleiben. Dementsprechend sollte die innere Erschließung des Gewerbegebiets so gestaltet werden, dass eine entsprechende Anbindung künftig möglich ist.

Entlastung Kreuzung Oberstenfelder Straße/Forstbergweg:

Ein besonderer Fokus für eine innerörtliche Verkehrsentlastung liegt auf der Kreuzung Oberstenfelder Straße/Forstbergweg. Diese Kreuzung ist aktuell die einzige Zu- und Abfahrt für das Gewerbegebiet. Weiterhin wird die Kreuzung auch als Anbindung an die Supermärkte stark frequentiert. Bei vorangegangenen Beratungen im Gemeinderat sowie bei der Einwohnerversammlung wurde eine Entlastung an dieser Stelle als besonders erforderlich angesehen.

Zunächst wurde daher untersucht ob es möglich wäre die Oberstenfelder Straße durch einen Kreisverkehr an die Talstraße anzubinden. Aufgrund der erforderlichen Kurvenradien wäre hierzu jedoch eine sehr große Grundfläche erforderlich. Größere Eingriffe in private Grundstücke auf beiden Seiten der Oberstenfelder Straße sowie Umbaumaßnahmen an den Zuleitungen zur Kläranlage wären für eine Realisierung erforderlich. Selbst wenn diese Umstände in Kauf genommen würden, wären mit einem Kreisverkehr an dieser Stelle nicht alle Verkehrsbeziehungen leistungsfähig möglich. Nicht zuletzt würden die Kosten für diese Lösung voraussichtlich in keinem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Nutzen stehen. Aus diesem Grund wurden die Planungen für einen Kreisverkehr an dieser Stelle verworfen.

Alternativ wurden Planungen für eine Anbindung der Talstraße an die Oberstenfelder Straße an zwei Kreuzungspunkten aufgenommen. Um diese Anbindung zu ermöglichen wurde in der letzten Sitzung des Gemeinderats beschlossen die Option zum Erwerb einer privaten Teilfläche auf dem ehemaligen Aldi-Areal zu nutzen.

Die Anbindung der Oberstenfelder Straße an die Talstraße könnte die Kreuzung Oberstenfelder Straße/Forstbergweg hinsichtlich folgender Verkehrsströme entlasten:

- Zu- und Abfahrt von Gewerbebetrieben
- Zu- und Abfahrt zu den Supermärkten insbesondere aus Richtung Oberstenfeld

Idealerweise sollte die Anbindung alle Verkehrsbeziehungen (Ein- und Ausfahren, links und rechts abbiegen, jeweils an jedem Kreuzungspunkt) bedienen. Dies wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten komplett kaum möglich sein.

Bei der Abwägung sind die folgenden, weiteren Aspekte zu bedenken:

- Erhalt des „Bypasses“ Talstraße parallel zur Oberstenfelder Straße oder Auflösung dieses Abschnitts
- Einbahnstraßenregelungen in Richtung Heerweg oder Talstraße oder möglichst alle Fahrtrichtungen erhalten
- Folgewirkungen bei einer Anbindung für die Kreuzungen Talstraße/Forstbergweg sowie Heerweg/Forstbergweg
- Erforderlichkeit von Parkverboten
- Fuß- und Radwegeführung
- Möglichst geringe Eingriffe in Flächen in privatem Eigentum

Die Verwaltung empfiehlt sich auf eine Variante zu verständigen. Diese Variante sollte dann zur weiteren fachplanerischen Ausarbeitung, zur weiteren Verhandlung mit den betroffenen privaten Grundstückseigentümern und zur Endabstimmung mit dem Regierungspräsidium sowie der Straßenverkehrsbehörde abschließend ausgearbeitet werden.

Herr Weber von der Planungsgruppe Kölz stellt dem Gemeinderat verschiedene Lösungsansätze dar und verdeutlicht die Problematik der verschiedenen Ansätze. Bei der favorisierten Lösung seitens der Verwaltung und des Verkehrsplaners Weber sind die meistens Verkehrsbeziehungen möglich. Lediglich die Möglichkeit von der Oberstenfelder Straße in den Herweg einzufahren ist nicht gegeben. Der verfügbare Raum ist zu gering um die Schleppkurve eines LKWs aufzufangen ohne den Gegenverkehr zu beeinträchtigen.

Eine Stadträtin merkt an, dass aufgrund parkender Fahrzeuge und Anlieferung der ansässigen Gewerbebetriebe oftmals LKWs auch die Talstraße blockieren. Daher spricht sie sich dafür aus die Talstraße nicht zu öffnen. Der Vorsitzende ergänzt hierzu, dass man bei einer Öffnung der Talstraße zumindest einseitig ein Parkverbot einrichten könnte.

Herr Weber merkt zusätzlich an, dass Firmenanlieferungen generell auf dem Firmengelände stattfinden sollten und nicht auf der öffentlichen Straße.

Eine weiterte Stadträtin bekundet ihre Befürchtungen bezüglich der Sicherheit für die Radfahrer. Bei einer Öffnung der Talstraße sieht sie eine große Gefahr für die Schüler und Fahrradfahrer. Sie plädiert ebenfalls dafür die Talstraße nicht zu öffnen und dafür den Herweg als Haupterschließung zu nutzen und diesen für alle Fahrbeziehungen zu öffnen.

Der Vorsitzende nimmt das Problem der Radfahrer auf, merkt jedoch an dass die vom Verkehrsplaner vorgestellte Lösung bereits soweit als möglich die Sicherheitsaspekte für die Radfahrer und Fußgänger berücksichtige. So sei bspw. eine Markierung im Kreuzungsbereich sowie eine Querungshilfe vorgesehen. Auch ein Fahrradschutzstreifen der farblich gekennzeichnet werden würde beinhalte der Vorschlag. Herr Weber weist darauf hin, dass durch die neue Verkehrsplanung die Fahrradfahrer mehr das Sichtfeld der Autofahrers gelangen würden und sich damit die Situation im Vergleich zur gegenwärtigen Lage zumindest verbessern würde.

Ein Stadtrat spricht sich eindeutig gegen die vorgeschlagene Variante aus. Eine Variante bei dem der Heerweg von der Oberstenfelder Straße aus nicht befahrbar wäre sei für ihn undenkbar. Er spricht sich ebenfalls für eine Vollanbindung des Herweges aus. Weitere Stadträte könnten sich vorstellen die Talstraße als Sackgasse zu gestalten und mit einem Wendehammer enden zu lassen.

Herr Weber gibt hierzu zu bedenken, dass für einen Wendehammer die verfügbare Fläche viel zu klein ist und dies nach seiner Auffassung nicht möglich sei.

Seitens des Gemeinderates wird der Wunsch nach einer Vollanbindung des Herweges geltend gemacht. Die Talstraße sollte nach Möglichkeit so erhalten bleiben wie bisher. Somit sollte nur an einem Punkt geöffnet werden und hier alle Verkehrsbeziehungen möglich gemacht werden.

Ein Stadtrat schlägt dafür vor, die Oberstenfelder Straße in Richtung Osten zu verschwenken um damit den Radius der Abzweigung in den Heerweg zu vergrößern. Des Weiteren wäre sein Vorschlag die 90 Grad Kurve im Herweg auf Höhe des Bauhofes auszubauen um den Verkehrsfluss zu vereinfachen. Ein weiterer Ausbau des Kreuzungsbereiches sollte an der Kreuzung Talstraße/Forstbergweg geprüft werden. Möglicherweise könnte hier durch Einbeziehung einer privaten Fläche eine Verbesserung erreicht werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, dass der Verkehrsplaner diese Ideen und Vorschläge aufnimmt. Der Planer solle versuchen weitere Varianten zu erarbeiten welche die vorgebrachten Anmerkungen nach Möglichkeit berücksichtigen. In einer der nächsten Sitzungen sollten dann diese Varianten dem Gremium vorgestellt werden um sich auf eine finale Version zu verständigen. Allerdings sei jedoch zu bedenken, dass der Gestaltungsspielraum aufgrund der räumlichen Lage begrenzt sei. Es sei daher fraglich ob es dem Planer gelingen kann die vorgebrachten Anmerkungen in Form einer neuen Planung zu verwirklichen. Weiterhin bedürfe jede Planung letztlich auch der Zustimmung des Regierungspräsidiums da jegliche Öffnung an die Landesstraße anschließt.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

Die Planungsgruppe Kölz soll weitere Varianten im oben genannten Sinne ausarbeiten und diese in einer der nächsten Sitzungen vorstellen.

Tagesordnungspunkt 5
Anfragen und Verschiedenes

SG Schozach- Bottwartal – Gestaltung des Bereichs vor dem Hallenfoyer

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die SG Schozach- Bottwartal den Bereich vor dem Foyer der Sporthalle neu gestalten und teils zusätzlich pflastern möchte. Seitens der SG wurde angefragt ob es möglich wäre, dass die Stadt die Materialkosten in Höhe von 6.125 € übernehme. Seitens der SG würde dafür die Arbeitsleistung zur Ausführung der Maßnahme eingebracht werden. Die Verwaltung begrüßte den Vorschlag der Umgestaltung und würde empfehlen die Materialkosten zu übernehmen. Allerdings sollten die Pflastersteine in diesem Zuge anderweitig verfugt werden. Bei der derzeitigen Verfugung sei der Reinigungsaufwand recht hoch.
Seitens des Gemeinderates kamen einige Rückfragen auf. Es zeichnete sich ab, dass ein Teil des Gremiums es bevorzugen würde die Maßnahme in Form eines eigenen Tagesordnungspunktes mit weitergehenden Informationen zu beraten. Der Vorsitzende schlägt aufgrund des Gesprächsbedarfs vor, diesen Punkt in der nächsten Gemeinderatssitzung als Tagesordnungspunkt mit aufzunehmen.

Mountainbike Singeltrails

Der Vorsitzende teilt mit, dass sich der Verein Trailsurfers Baden-Württemberg e.V. gegründet habe. Mit den in diesem Verein engagierten Mountainbikern fanden zuletzt Gespräche hinsichtlich der Ausweisung von Mountainbikestrecken/Singletrails statt. Die Gespräche unter Begleitung des Revierförsters nahmen einen einvernehmlichen Verlauf. An einigen Stellen sollte bereits zeitnah mit Streckenverlegungen begonnen werden. Der Rückbau derzeit weniger geeigneter Strecken könne dadurch zügiger erfolgen. Es sei hilfreich wenn der Gemeinderat für diese ersten Maßnahmen bereits sein Einvernehmen erteile. Gleichwohl solle die Konzeption insgesamt in einer der nächsten Sitzungen noch umfassend vorgestellt werden. Der Gemeinderat hatte keine Einwendungen zu den ersten Veränderungsmaßnahmen im Streckenverlauf.

Fußgängerüberquerung Forstbergstraße

Ein Stadtrat bittet Herrn Weber noch einen weiteren Aspekt in seine Verkehrsplanung mit einzubeziehen: Fußgänger welche vom Stadtkern entlang der Oberstenfelder Straße in Richtung Oberstenfeld laufen, müssen den Forstbergweg aktuell ohne Hilfe überqueren. Dies sei aufgrund des Verkehrsaufkommens und der geringen Übersichtlichkeit gefährlich. Herr Weber nimmt diesen Aspekt auf. Lösungsmöglichkeiten könnten im Rahmen der anderweitigen Verkehrsthemen vorgestellt und diskutiert werden.