
Endgültige Herstellung von Straßen und Wegen in Neubaugebieten
Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

KSD 20080075

ANTRAG

1. Der Bau – und Grundstücksausschuss möge den Sachstandsbericht zur Kenntnis nehmen.
2. Der Bau- und Grundstücksausschuss möge beschließen:
 - 2.1 Die Straßen im Baugebiet Melm / Notwende 1. bis 3. Bauabschnitt werden endgültig fertig gestellt
 - 2.2 Die Straßen im Baugebiet Neubruch werden mit Ausnahme des Bereichs Agnes-Miegel-Weg und Rahel-Varnhagen-Weg ,Anette Kolb-Straße, Teile der Marie-Juchacz-Allee, Teile der Käthe-Kollwitz-Allee endgültig fertig gestellt.

1. Vorbemerkungen

In der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 29.01.2007 hat die Verwaltung zugesagt, Anfang 2008 eine Entscheidung herbei zu führen, in welchen Neubaugebieten die endgültige Herstellung von Straßen erfolgen soll, obwohl bei der Bebauung der Privatgrundstücke ein Anteil von 70% bis 80% noch nicht erreicht ist. Diese Entscheidung wird mit dieser Vorlage erbeten.

2. Allgemeine Regelung für die endgültige Herstellung der Straßen

Grundsätzlich praktiziert die Verwaltung nach wie vor die generelle Regelung, die Straßen in Neubaugebieten erst dann endgültig herzustellen, wenn rd. 70 – 80 % der angrenzenden Grundstücke bebaut sind. Bis zu diesem Zeitpunkt werden zunächst provisorische Baustraßen vorgehalten. Nicht hergestellt werden die Bordsteinanlagen und die Deckschichten der bituminösen Fahrbahnen, die Pflasterbeläge von verkehrsberuhigten Flächen, die Gehwege, die öffentlichen Parkplätze und das Straßenbegleitgrün. Um festzustellen, ob der erwähnte Stand der Bebauung der Privatgrundstücke erreicht ist, wird in der Regel für sinnvolle Bauabschnitte (z.B. zwischen zwei Einmündungen) die Straßenfrontmeterlänge der bebauten Grundstücke ins Verhältnis gesetzt zu der Straßenfrontmeterlänge des gesamten Bauabschnitts.

Für diese Regelung gibt es folgende Gründe:

- Die Ausführungsplanung für Gehwege, öffentliche Parkplätze und Straßenbegleitgrün orientiert sich an den sich aus der Umlegung ergebenden Grundstückszuschnitten. Da nicht bekannt ist, wie die Bebauung dieser Grundstücke tatsächlich erfolgt (z.B. wo die Garagenzufahrten liegen) und sehr häufig Grundstücke vereinigt bzw. geteilt werden, muss die Planung in der Regel vor der endgültigen Herstellung der Verkehrsflächen an die dann aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Würden die Verkehrsflächen bereits vorzeitig hergestellt, müsste ein Umbau erfolgen. Die Kosten dafür wären von den privaten Bauherren zu tragen.
- Gehwege und öffentliche Parkflächen, aber auch gepflasterte verkehrsberuhigte Bereiche, werden nicht für die Belastung mit Schwerverkehr dimensioniert. Deshalb führt Baustellenverkehr bei der Bebauung der angrenzenden Grundstücke zwangsläufig zu erheblichen Schäden an der Verkehrsanlage. In der Regel sind Schäden an den Randeinfassungen sowie Verdrückungen in gepflasterten Flächen zu verzeichnen. Da der Schadensverursacher meist nicht ermittelt werden kann, sind die Reparaturkosten in der Regel von der Stadt zu tragen.
- Die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) sind nicht bereit, Hausanschlussleitungen für Gas und Wasser von der Hauptleitung bis hinter die Grundstücksgrenze zu verlegen, solange keine konkreten Absichten für die Bebauung der Grundstücke bestehen. Bei dem Bau der Hausanschlüsse werden bereits fertig gestellte Verkehrsflächen nachhaltig geschädigt. Es entstehen in der Regel erhöhte laufende Unterhaltungskosten, die von der Stadt zu tragen sind, und die Nutzungsdauer der betroffenen Flächen wird reduziert. Dies gilt nicht nur für Asphaltflächen, sondern auch für Pflasterflächen.

Diese generelle Regelung wird jedoch nicht starr gehandhabt. Wenn Häuser an einer Straße schon sehr lange fertig gestellt und bewohnt sind, erfolgt die endgültige Herstellung in Einzelfällen auch wenn der oben erwähnte Fertigstellungsgrad noch nicht erreicht ist.

In der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 29.01.2007 bestand Konsens darüber, dass – unabhängig vom erreichten Bebauungsgrad – die endgültige Herstellung der noch nicht ausgebauten Verkehrsflächen nach Ablauf von etwa 8 Jahren seit Beginn der Bebauung der Privatgrundstücke erfolgen sollte, um die Beeinträchtigungen der Anwohner durch den lediglich provisorischen Ausbau der Straßen in Grenzen zu halten. Dieser Zeitpunkt ist im Baugebiet Neubruch und im 3. Bauabschnitt des Baugebiets Notwende / Melm in diesem Jahr erreicht (Beginn der Bebauung: 2000) und in den beiden ersten Bauabschnitten des Baugebiets Notwende / Melm bereits überschritten (Beginn der Bebauung: 1994 bzw. 1996).

3.1 Baugebiet Melm / Notwende

3.1.1 Melm / Notwende 1. + 2. Bauabschnitt

Die Baustraßen wurden in den Jahren 1994 bis 1996 hergestellt. (Gesamtstraßenfläche 39.818 m²) In den Folgejahren erfolgte dann sukzessive die endgültige Fertigstellung der Straßen:

Ausbau 1999 / 2000	rd. 12.336 m ²
Ausbau 2002	rd. 5.610 m ²
Ausbau 2003	rd. 2.817 m ²
Ausbau 2004	rd. 9.307 m ²
Ausbau 2005	<u>rd. 938 m²</u>
bisher fertig gestellt:	rd. 31.008 m ² (rd. 78 %)

Es wird vorgeschlagen, den Endausbau sämtlicher noch nicht ausgebaute Erschließungsstraßen und –wege in den Jahren 2008 und 2009 vorzunehmen.

3.1.2 Melm / Notwende 3. Bauabschnitt

Die Baustraßen für den 3. Bauabschnitt wurden in den Jahren 1999 bis 2000 hergestellt. (Gesamtstraßenfläche für den 3. Bauabschnitt 19.960 m²)

In den Folgejahren erfolgte dann sukzessive die endgültige Fertigstellung der Straßen.

Ausbau 2001	rd. 526 m ²
Ausbau 2004	rd. 440 m ²
Ausbau 2005	rd. 1.138 m ²
Ausbau 2007	<u>rd. 1.472 m²</u>
bisher fertig gestellt:	rd. 3.576 m ² (ca. 18.%)

Es wird vorgeschlagen, den Endausbau sämtlicher noch nicht ausgebaute Erschließungsstraßen und –wege in den Jahren 2008 und 2009 vorzunehmen.

3.1.3 Melm / Notwende 4. Bauabschnitt

Die Baustraßen für den 4. Bauabschnitt wurden in den Jahren 2002 und 2003 hergestellt. (Gesamtstraßenfläche für den 4. Bauabschnitt: 30.655 m²)

In den Folgejahren erfolgte dann sukzessive die endgültige Fertigstellung der Straßen.

Ausbau 2004	rd. 2.478 m ²
Ausbau 2005	rd. 6.100 m ²
Ausbau 2007	<u>rd. 3.165 m²</u>
bisher fertig gestellt:	rd. 11.743 m ² (ca. 38 %)

Da seit dem Beginn der Bebauung noch keine 8 Jahre vergangen sind, wird vorgeschlagen, entsprechend der generellen Regelung (Ausbau bei Bebauungsgrad von 70% bis 80%) weiter zu verfahren. Dies schließt Einzelfallregelungen bei Härtefällen und damit eine frühere Fertigstellung von Erschließungsanlagen nicht aus.

3.2 Baugebiet Neubruch

Die Baustraßen wurden in 2000 hergestellt. (Gesamtstraßenfläche 54.606 m²)

In den Folgejahren erfolgte dann sukzessive die endgültige Fertigstellung der Straßen.

Ausbau 2004	rd. 4.226 m ²
Ausbau 2005	rd. 4.245 m ²
Ausbau Sommer 2006	rd. 3.420 m ²
Ausbau Herbst 2006	rd. 2.903 m ²
Ausbau 2007	rd. 9.012 m ²
Ausbau Herbst 2007	<u>rd. 1.430 m²</u>
bisher fertig gestellt:	rd. 25.236 m ² (rd. 46 %)

Es wird vorgeschlagen, den Endausbau der noch nicht ausgebauter Erschließungsstraßen und – wege in den Jahren 2008 und 2009 vorzunehmen. Ausgenommen davon sollte jedoch der westliche Teil des Baugebiets (Bereich Agnes-Miegel-Weg und Rahel-Varnhagen-Weg, Anette Kolb-Straße, Teile der Marie-Juchatz-Allee, Teile der Käthe-Kollwitz-Allee) sein, in dem derzeit nahezu keine Grundstücke bebaut ist. Allerdings sind Bauaktivitäten hier in Kürze zu erwarten. Einige Bauanträge sind bereits gestellt. Die endgültige Herstellung sollte hier zeitnah nach der Fertigstellung der Hochbauten erfolgen.

3.3 Baugebiet Am Unteren Grasweg

Die Baustraßen wurden im Jahr 2002 hergestellt. (Gesamtstraßenfläche 17.000m²)

Bislang wurden fertig gestellt:

Ausbau 2006 rd. 5.505 m² (rd. 32 %)

Da seit dem Beginn der Bebauung noch keine 8 Jahre vergangen sind, wird vorgeschlagen, entsprechend der generellen Regelung (Ausbau bei Bebauungsgrad von 70% bis 80%) weiter zu verfahren. Dies schließt Einzelfallregelungen bei Härtefällen und damit eine frühere Fertigstellung von Erschließungsanlagen nicht aus.

3.4 Baugebiet Franz-Zang-Straße

Die Baustraßen wurden im Jahr 2004 hergestellt. (Gesamtstraßenfläche 15.664m²).

In den Folgejahren erfolgte dann sukzessive die endgültige Fertigstellung der Straßen:

Ausbau 2004	rd.	505 m ²	
Ausbau 2007	rd.	<u>2.195 m²</u>	
bisher fertig gestellt:	rd.	2.700 m ²	(rd. 17 %)

Da seit dem Beginn der Bebauung noch keine 8 Jahre vergangen sind, wird vorgeschlagen, entsprechend der generellen Regelung (Ausbau bei Bebauungsgrad von 70% bis 80%) weiter zu verfahren. Dies schließt Einzelfallregelungen bei Härtefällen und damit eine frühere Fertigstellung von Erschließungsanlagen nicht aus.

3.5 Baugebiet Rheinufer Süd

3.5.1 Teilabschnitt Yorckstraße (Umfeld Walzmühle)

Die Baustraßen wurden 1996 hergestellt. (Gesamtstraßenfläche rd. 6555.m²)

Die Fertigstellung der Yorckstraße zwischen der Roon- und der Walzmühlstraße erfolgte 1998; 2000 wurde der südliche Gehweg endgültig hergestellt. Die Walzmühlstraße zwischen der Yorckstraße und der Rheinuferstraße wurde 1998 fertig gestellt. Die Halbergstraße zwischen der Roonstraße und der Rheinallee wurde bisher lediglich als Baustraße hergestellt.

Insgesamt sind rd. 4005.m² (= ca. 61 %) fertig gestellt.

In der Baufläche nördlich der Halbergstraße gibt es nach wie vor keine Gebäude und kein Bautätigkeit. Deshalb wird vorgeschlagen, den Status quo nicht zu verändern, obwohl die 8-Jahres-Frist abgelaufen ist.

3.5.2 Übriges Baugebiet Rheinufer Süd

Die Baustraßen wurden 2005 hergestellt. (Gesamtstraßenfläche: rd.49.440 m²)

Fertig gestellt sind seit 2005 die Fahrbahn und die Begrünung der Rheinallee. Der Abschnitt der Pfalzgrafen- und die Emil-Nolde-Straße sind seit 2005 begrünt.

bisher fertig gestellt: rd. 18.165 m² (rd. 37 %)

Da seit dem Beginn der Bebauung noch keine 8 Jahre vergangen sind, wird vorgeschlagen, entsprechend der generellen Regelung (Ausbau bei Bebauungsgrad von 70% bis 80%) weiter zu verfahren. Dies schließt Einzelfallregelungen bei Härtefällen und damit eine frühere Fertigstellung von Erschließungsanlagen nicht aus.

4. Zusammenfassung

In folgenden Baugebieten wurden die Baustraßen vor acht Jahren oder früher hergestellt:

- Baugebiet Melm / Notwende 1. + 2. Bauabschnitt
- Baugebiet Melm / Notwende 3. Bauabschnitt
- Baugebiet Neubruch

Es wird vorgeschlagen, in diesen Baugebieten in den Jahren 2008 und 2009 die endgültige Herstellung der Erschließungsstraßen und -wege vorzunehmen. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn in den Ausbaubereichen keine Bauaktivitäten auf den privaten Grundstücken stattfinden. In diesem Fall erfolgt der Ausbau der Straßen zeitnah nach Fertigstellung der Hochbauten.

Mittelbedarf und verfügbare Haushaltsmittel:

	2008	VE 2008	2009
Melm / Notwende, 1. und 2. BA	150.000 EUR	350.000 EUR	350.000 EUR
Melm / Notwende, 3. BA	530.000 EUR	1.000.000 EUR	1.000.000 EUR
Neubruch	1.400.000 EUR		

Die benötigten Haushaltsmittel für die Gebiete Melm/ Notwende 1. und 2. BA sowie für das Gebiet Neubruch stehen im Haushaltsplan 2008 zur Verfügung. Die im Jahr 2009 benötigten Haushaltsmittel sind im Investitionsprogramm vorgesehen und müssen im Haushalt 2009 so veranschlagt werden.

Die zusätzlichen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 1.350.000 EURO müssen 2008 bereit gestellt werden. Die Bereitstellung kann jedoch nur mit einem entsprechenden Deckungsvorschlag oder im Rahmen des 1. Nachtrages erfolgen.

Für das Baugebiet Melm / Notwende 3. BA stehen lediglich 50.000 EUR zur Verfügung. Die Haushaltsreste aus 2007 in Höhe von 310.000 EUR werden übertragen. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 170.000 EUR müssten zusätzlich bereit gestellt werden. Die Deckung erfolgt aus der Erschließungsbeitragsrücklage für den erschließungsbeitragspflichtigen Anteil. Der 10 % Anteil aus allgemeinen Finanzmitteln in Höhe 17.000 EUR wird gedeckt durch Wenigerausgaben (43.000 EURO Wenigerausgaben, dadurch Einnahmeausfälle bei der Landeszuweisung 26.000 EURO = netto 17.000 EUR) beim Projekt Umgestaltung Bahnhof Mundenheim , Haushaltsstelle 02.6340.006.950000.