

Federführung:	Bauamt	Datum:	29.05.2020
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2020/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	16.06.2020	öffentlich	Kenntnisnahme

Gegenstand der Vorlage

Kenntnisnahme von Bauanträgen

- Errichtung eines eingefriedeten Mitarbeiterparkplatzes mit 183 Pkw- und 42 Fahrradstellplätzen
- Flurstücke 1649, 1650, 1651, 1652 und 1653 im Gewann Mühlweg
- Ausbau und Neugestaltung der Verkehrsanbindung über die Schloßhaldenstraße und den Mühlweg

Sachverhalt:

Wie aus den Beratungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil III“ bekannt ist, plant die Fa. Helukabel die Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes im Gewann Mühlweg. Es sollen 183 Pkw-Stellplätze, davon neun für Elektrofahrzeuge, sowie drei Fahrradboxen für insgesamt 42 Fahrräder erstellt werden.

Das Privatgelände wird von einem 2,50 m hohen, mittelgrauen Stahlgitterzaun umgeben sein. Im Zu- und Abfahrtsbereich befinden sich Schranken sowie eine Schiebetoranlage. Nur der unmittelbare Zufahrtsbereich wird als Straße ausgebaut, also voll versiegelt sein. Dies ist jedoch aufgrund des Gefälles und der hohen Materialbeanspruchung erforderlich. Die übrigen Parkplatzfahrspuren werden mit Drainasphalt erstellt und sind damit geringfügig wasserdurchlässig. Die Stellplatzflächen werden als Schotterrasen ausgeführt. Als Stellplatzbegrenzungen dienen mit Erdnägeln befestigte Anfahrhölzer (Baumstämme).

Zwischen den Stellplatzreihen und an deren Außenrand befinden sich Versickerungsmulden. Bei stärkeren Regenereignissen wird das Niederschlagswasser in das Rückhaltebecken abgeleitet. Gemäß der dem Baugesuch beigefügten Berechnungen ist dieses ausreichend dimensioniert. Es liegt außerhalb des befriedeten Geländes. – Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zur Verkehrssicherungspflicht werden Passanten deshalb mit einem 1,20 m hohen Grobmaschenzaun am Hineinfallen gehindert.

Für die Fahrräder sind im Südwesten drei überdachte Abstellhäuschen mit waagerechter Holzbelattung vorgesehen. Die Mitarbeiter/innen werden über einen räumlich von der Zufahrt getrennten Weg durch ein Drehkreuztor geführt. Da die Sichtachsen nördlich der Zufahrt von der Schloßhaldenstraße in den Mühlweg optimaler liegen, ist eine Querung der Straße hier weniger gefährlich, zumal die öffentlichen Parkieranlagen in diesem Bereich deutlich zurückgebaut werden. (Es ist jedoch davon auszugehen, dass mancher der derzeitigen Nutzer zukünftig den firmeneigenen Parkplatz nutzen wird.)

Um generell eine verkehrssichere Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, wird im Zuge des Bauvorhabens auch der Bereich Schloßhaldenstraße/Mühlweg ausgebaut und, auch zur Sicherstellung der Sichtachsen, neugestaltet. Die bestehende Querungsmöglichkeit südlich der Zufahrt bleibt für die Öffentlichkeit jedoch erhalten. Vorhandene Feld- und Wirtschaftswege werden durch das realisierte Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Grünplanung nimmt die Vorgaben des Bebauungsplans sowie die Ideen und Vorschläge aus den Vorgesprächen auf: Der Parkplatz soll möglichst naturnah erscheinen und sich in das bestehende Landschaftsbild einfügen, nicht aber hinter Bäumen „verstecken“. Die Baumstandorte wurden deshalb versetzt angeordnet, auch um eine gewisse Beschattung zu gewährleisten. Im Norden, also im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung, entlang der Grünfläche im Osten und im Westen, angrenzend an das Straßenbegleitgrün der Schloßhaldenstraße, werden höhere Strauchgruppen gepflanzt. Die Böschungsf Flächen im Süden sollen hingegen mit durch Stauden und Gräsern gestaltet werden.

Bei der Pflanzenauswahl wird auf heimische, „bienenfreundliche“ Arten geachtet. Der Insektenschutz wird ebenso bei der Auswahl der Leuchtmittel eine wesentliche Rolle spielen. Der markante Baum nahe der Zu- und Abfahrt findet besondere Beachtung. Zum Schutz seiner Wurzeln wird der Gehweguntergrund speziell angepasst.

Letztlich sei noch einmal hervorgehoben, dass die hier vorgestellte Stellplatzanlage keine Erweiterung des Gewerbegebiets darstellt. (Auch wenn die der Systematik folgende Bezeichnung des zugrunde liegenden Bebauungsplans diesen Irrtum aufkommen ließe.) Vielmehr sollen durch eine „Auslagerung“ von Pkws als Personalzubringern in den Randbereich die Gewerbeflächen optimal als solche genutzt und das Konfliktpotential aus der Begegnung von Last- und Personenkraftwagen reduziert werden. Selbst bei der gewagten Prognose eines rückläufigen Individualverkehrs wäre der teilweise Rückbau des Mitarbeiterparkplatzes schließlich einfacher zu bewerkstelligen, als die Umnutzung leerstehender Parkdecktaggen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen, da es den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil III“, rechtskräftig seit dem 20.05.2020, nicht widerspricht.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

GR 31.03.2020, Vorlage 067/2020 (Satzungsbeschluss Bebauungsplan)

Anlagenverzeichnis:

Freiflächenplan mit Legende, Lageplan, versiegelte Fläche, Schnitte und Sichtachsen