

Welterbestadt Quedlinburg Der Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-BauQ/007/24

öffentlich

Übernahme und Widmung der geplanten Erschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 68 "Wohnpark Wassertorstraße"

Erstellungsdatum: 03.04.2024

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

25.04.2024 Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss
der Welterbestadt Quedlinburg

Entscheidung

Beschluss:

Der Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss beschließt, die geplante Straße zur Erschließung des „Wohnparks Wassertorstraße“ (siehe Anlage 1) nicht öffentlich zu widmen.

Einreichende Fraktion:			
Erarbeitet durch:	3.1.6	gez. Niewiera	04.04.24
Erforderliche Mitzeichnungen:	2 Recht, Ordnung,	gez. i. V. Kluge	8.4.2024
	Kommunales	gez. Meirich	08.04.2024
	2.4 Kommunales		
	3.1 Bauverwaltung und Stadtentwicklung	gez. i. V. K. Walde	04.04.24
	3.2 Hoch- und Tiefbau, Gebäudemanagement	gez. S. Zander	04.04.24
Verantwortlicher Fachbereich:	3 Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt	gez. S. Zander	04.04.24
Oberbürgermeister	Frank Ruch	gez. F. Ruch	9.4.24

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat am 02.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 "Wohnpark Wassertorstraße" (B-Plan) in Gernrode beschlossen. Der Bebauungsplan wird von einem privaten Vorhabenträger geplant und umgesetzt. Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen. Zwischenzeitlich liegt der Entwurf (siehe Anlage) vor und die Öffentlichkeits- und TÖB – Beteiligung haben stattgefunden.

Die Vorhabenträgerin, Harzstern GmbH möchte die innere Erschließungsstraße errichten und anschließend an die Welterbestadt Quedlinburg übergeben, um diese dort als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche zu führen. Mit der neuen Straße sollen zukünftig 23 Wohneinheiten erschlossen werden.

Die neue Straßenverkehrsfläche wird im Sinne eines Wohnweges, also einer Mischverkehrsfläche, mit 6 m Breite und normgerechtem Ausbau geplant. Die Geschwindigkeitsbegrenzung als verkehrsberuhigter Bereich oder bis zu 20 km/h ist noch nicht abschließend geklärt. Die neue Straßenverkehrsfläche ist ca. 160 m lang.

Die befestigte Verkehrsfläche mit durchgängig 4,50 m Fahrbahnbreite erlaubt auch die Begegnung von zwei PKW. Vorgesehen sind weiter straßenbegleitende Bankettbereiche von 50 cm und einseitig ein Streifen von weiteren 50 cm für eine Straßenbeleuchtung.

Die neue Straßenverkehrsfläche soll nach Herstellung im Einvernehmen mit der Welterbestadt dieser übergeben und öffentlich gewidmet werden. Eine privatrechtliche Übertragung der entsprechenden Grundstücksfläche an die Welterbestadt Quedlinburg in diesem Zusammenhang ist ebenfalls beabsichtigt.

Zum Entwurf des B-Plans wurden innerhalb der Stadtverwaltung Stellungnahmen der Sachgebiete SG 2.3 – Straßenverkehr und SG 3.2 – Hoch- und Tiefbau, Gebäudemanagement und vom Team 1.0.1 – Liegenschaften abgegeben. Dabei hat das SG 2.3 erklärt, dass eine Übergabe an die Welterbestadt Quedlinburg nicht favorisiert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plan eingezeichneten Parkflächen, nur für Anwohner, nicht ausreichend sind. Wenn die Straßenverkehrsfläche an die Stadt übergeben werden soll, wäre eine Überarbeitung der Anzahl an Parkflächen für Anwohner und Anliegerverkehr (Handwerker, Pflegedienste, etc.) in Erwägung zu ziehen.

Das SG 3.2 weist auf die äußerst komplizierten Baugrundverhältnisse hin. Der Vorhabenträger muss, egal ob die Welterbestadt Quedlinburg die Verkehrsflächen übernimmt oder nicht, die Anlage so errichten, dass diese den anliegenden Verkehr der erschlossenen Grundstücke schadlos über die nächsten 50 Jahre standhält. Das Risiko trägt nach Ablauf der Gewährleistung dann die Welterbestadt Quedlinburg, wenn sich der Straßenzustand verschlechtert und sich die Ansprüche der Eigentümer gegen die Welterbestadt Quedlinburg wenden.

In der Vergangenheit wurden Straßen innerhalb von B-Plangebieten nach deren Herstellung durch den Vorhabenträger öffentlich gewidmet. Dies betrifft u. a. den Galgenberg, Brauns Quartier oder die Dr. Friedrich-Fabig-Straße. Bei kleinen Neubaugebieten ist dies nicht immer erfolgt. Beispiele für Straßen im Privateigentum sind in Bad Suderode das Wohngebiet Waldfrieden und die Schwedderbergstraße, in Gernrode das Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße, die Eigentumswohnungen im Starenweg und in Quedlinburg der Drachenlochgarten, der Amelungpark und die Wohnbebauung im Weyhegarten.

Empfehlung für den B-Plan Wassertorstraße

Die Fläche wurde bisher gartenbaulich genutzt. Es ist anzunehmen, dass der in Konsistenz und Wasserführung sehr ungünstige Baugrund bisher eine Bebauung verhindert hat. Aufgrund der temporär möglichen Vernässung der Geländeoberfläche wird im Baugrundgutachten empfohlen, die Gradienten auf ein Niveau oberhalb der derzeitigen Geländeoberkante anzuordnen. Das Planum kommt nach den durchgeführten Untersuchungen überwiegend im Auelehm, lokal auch in Auffüllungen (Ton) zu liegen. In diesen Böden ist die auf dem Planum geforderte Tragfähigkeit nicht vorhanden. Die erforderliche Tragfähigkeit kann durch einen Bodenaustausch erreicht werden. Um den im Gutachten empfohlenen grundhaften Ausbau der Straße entsprechend den Anforderungen der "Richtlinien für die Standardisierung des Straßenoberbaues von Verkehrsflächen - RStO 12" sicherzustellen, ist bei den vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnissen mit höherem Aufwand als auf anderen Flächen zu rechnen.

Auch wenn die Errichtung der Straße auf Kosten des Vorhabenträgers und in der Bauausführung in Abstimmung mit der Welterbestadt Quedlinburg errichtet wird, liegen aufgrund des Baugrunds und hoher temporärer Grundwasserstände die späteren Kosten für die Unterhaltung bei der Welterbestadt Quedlinburg und fallen möglicherweise höher aus als in anderen bereits realisierten Wohngebieten.

Aus Sicht der Verwaltung wird eine Übernahme der inneren Erschließungsstraße und deren Widmung **nicht** empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen		Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Pflichtaufgaben <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
freiwillige Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/>		BUst	BUst
EUR		EUR	EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten <input checked="" type="checkbox"/> keine	Gesamtfinanzierung Eigenanteil	Gesamtfinanzierung Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.)
EUR	EUR	EUR	EUR
Verpflichtungs- ermächtigungen	Jahr EUR	Folgejahre	Jahr EUR
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr EUR		Jahr EUR
	Jahr EUR		Jahr EUR

Anlagen:

Anlage 1 – Rahmenplan für den Entwurf

Anlage 2 – Planzeichnung B-Plan

Anlage 3 – Begründung