

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
11.05.2021	652.31	Bürgermeister Michael Lutz Tel.: 07157 1293-10	GR 25.05.21	öffentlich	SV/099/2021

L 1185, OD Waldenbuch, Nürtinger Straße;

- **Vorstellung Bauplanung**
- **Zustimmung Bauplanung sowie einzelner Maßnahmen**
- **Abschluss Finanzierungsvereinbarung Land-Stadt**
- **Zustimmung Zeitplanung mit Ausschreibung durch das Land**
- **namentliche Abstimmung nach Sitzungsunterbrechung**

Anlagen

1. Widerspruch vom 10. Mai 2021 mit Anlagen
2. Neue Zeitplanung vom Regierungspräsidium Stuttgart 17. Mai 2021
3. Verkehrslinienführungsplan
4. Straßenführungsfläche
5. Antrag BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 18.02.2020
6. Stellungnahme der VVS vom 17. Mai 2021
7. Schreiben OZEAN HORIZONT vom 12.05.2021 – Eingegangen am 17. Mai 2021!

I. Beschlussvorschlag

1. **Der Gemeinderat beschließt namentliche Abstimmung der nachstehenden Beschlussziffern 2 bis 6.**
2. **Der vorgestellten Ausbauplanung mit den einzelnen Maßnahmen und der vorgestellten Zeitplanung stimmt der Waldenbacher Gemeinderat zu.**
3. **Die Stadtverwaltung wird vom Gemeinderat damit beauftragt, zur Fortsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens den beschlossenen Planungsstand an die Vertreter der OH Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, Herrenberg über das Büro KMB am 26. Mai 2021 weiterzuleiten.**
4. **Dem Abschluss der Finanzierungsvereinbarung zwischen Land und Stadt wird auf der aktuellen Kostenberechnung zugestimmt. Die notwendigen Haushaltsmittel werden durch den Gemeinderat freigegeben.**
5. **Der weiteren Vorgehensweise lt. Sitzungsvorlage SV/090/2021 stimmt der Waldenbacher Gemeinderat zu.**
6. **Zur finalen Sicherung der Landeszuschüsse werden durch die Verwaltung die einzureichenden Förderanträge mit den beschlossenen Ausbauplänen ergänzt.**

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

Ggf. überplanmäßige Ausgabe bei Zustimmung zum Planungspaket mit 230.000 EUR und einer überplanmäßigen Mehreinnahme mit 31.000 EUR

IV. Sachverhalt

Auf die Sitzungsunterlage des Gemeinderates SV/90/2021 4. Mai 2021 wird verwiesen.

Form- und fristgerecht haben das Widerspruchsschreiben die Mitglieder des Gemeinderates persönlich am 10. Mai 2021 in postalischer sowie digitaler Form erhalten (*Anlage 1*).

In kommunalpolitischer Selbstverwaltungsangelegenheit erhalten damit die 19 Mitglieder des Gemeinderates die Chance, in öffentlicher Sitzung über die Inhalte des Widerspruchsschreibens zu beraten. Die städtebaulichen Auswirkungen (Lärmaktionsplanung, Verkehrssicherheit / Unfallgefahren, Planungsrecht), die finanziellen Aspekte und die Eigentumsverhältnisse mit Bürgerbeteiligung sind zu prüfen. Dem Gemeinderat kommt dabei die verantwortungsvolle Aufgaben zu die sachgerechten Einzelinteressen und Allgemeinwohlinteressen abwägend vorzunehmen und darüber zu befinden.

Das große Interesse des Landes Baden-Württemberg an der Verwirklichung der Bauabschnitte 1 und 2 belegt der in der *Anlage 2* beigefügte Zeitplan. Durch die gemeinsame Ausschreibung von Land und Stadt versprechen sich beide Vertragspartner eine Einhaltung der aktuellen Kostenberechnung. Eine aus der Mitte des Gemeinderates in den Raum gestellte **Kostensteigerung** wird aktuell von Fachleuten im Tief-/Straßenbau **nicht erkannt**. Durch die fehlende Zustimmung zur Ausschreibung haben sich allerdings bereits wieder die Zeiträume für die Planungsbüros um mindestens 21 Tage verschoben. In den dargestellten Gesamtkosten mit 2 Mio. EUR fallen keine weiteren Baukosten im Bereich Straßenbeleuchtung an.

Bei zahlreichen Bauvorhaben in den vergangenen Jahren hat es keine nennenswerten Kostenüberschreitungen im Tief- und Hochbau gegeben!

Aktuelle Finanzsituation

Laut dem Haushaltsrecht der Gemeindeordnung dienen nach dem **Gesamtdeckungsprinzip** alle Einnahmen der Ausgabenfinanzierung. Dies bedeutet, einem Teilprojekt kann grundsätzlich **keine** direkte Kreditaufnahme zugeordnet werden. Entsprechend dem aktuellen Sachstand zum Jahresabschluss 2020 (Sitzungsvorlage 091/2021) könnte aufgrund der positiven Entwicklung des Jahresergebnisses 2020 auf die geplante Kreditaufnahme 2020 in Höhe von 1,25 Mio. EUR verzichtet werden. Ob die in 2021 eingeplante Kreditaufnahme in Höhe von 1,07 Mio. EUR notwendig sein wird, hängt vom weiteren Verlauf des Rechnungsjahres 2021 ab. Ohne die noch nicht getätigten Kreditaufnahmen liegt der Schuldenstand im Kernhaushalt Ende 2021 aktuell bei 2.707.758 EUR = **308 EUR/Einwohner**. Laut Haushaltserlass beträgt der Schuldenstand vergleichbarer Gemeinden im Regierungsbezirk Stuttgart **328 EUR/Einwohner**. Die Maßnahme „Nürtinger Straße“ ist im Haushaltsplan 2021 mit einer Nettoinvestitionssumme von 400.000 EUR finanziert. Durch eine überplanmäßige Mehrausgabe mit 230.000 EUR und einer überplanmäßigen Mehreinnahme mit 31.000 EUR im Vergleich zum aktuellen Haushaltsplanansatz würden allein Stellplätze mit einem Mehrwert von rund 230.000 EUR geschaffen. Damit wäre der Wegfall der max. 6 Stellplätze am Eck „Fauser/Stauch“ mehr als kompensiert und auch die Anwohner hätten bei entsprechendem Bedarf entlang der Nürtinger Straße zusätzliche private oder öffentliche Stellplätze z.B. auch beim Besuch von Gästen zur Verfügung.

Hausanschlussleitungen vom Kanal müssen von einer Fachfirma noch untersucht werden. Für diese **Pflichtaufgabe gibt es kein Ermessen** und diese wird über den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung/Position Kanalsanierung nach Eigenkontrollverordnung finanziert. Diese Vorgehensweise ist seit Jahren üblich.

Verkehrslinienführung durch Markierung

An der heutigen Vorfahrtsregelung zur Verkehrsführung gibt es nach der Fertigstellung der Bauabschnitte 1 und 2 keine Änderung. Die *Anlage 3* belegt die künftige Straßenführung.

Städtebaulicher Aspekt

Neuordnung Kronenkreuzung Ecke Kayser/Stauch

In der *Anlage 4* ist erkennbar, welche Fläche im Vergleich zur heutigen Straßenführung nicht als Gehwegfläche im Ausbau geplant ist. Für den Fall der Nichtveräußerung und Beibehaltung der fünf heutigen Stellplätze an dieser Ecke müsste das Bauvorhaben von Ozean Horizont nochmals neu geplant werden. Ob die geforderten 2.000 m² Wohnfläche dann geschaffen werden können, kann die Stadtverwaltung aktuell mangels Unterlagen nicht prüfen. Zudem müsste der Gemeinderat den am 20. Oktober 2020 bei 12 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen (3 Mitglieder abwesend) zur Widmung der Nürtinger Straße/Echterdinger Straße zur Landesstraße erneut korrigieren. Dieser hatte gelautet, dass zur **Realisierung der Sanierungsziele** entlang der Nürtinger Straße der Waldenbucher Gemeinderat eine Abstufung der Nürtinger Straße zur Gemeindestraße zustimmt und die Verwaltung beauftragt, beim Land Baden-Württemberg einen entsprechenden Antrag zu stellen, um stattdessen den Bereich Echterdinger Straße (Kronenkreuzung bis Einmündung Stuttgarter Straße) als neue Landesstraße mit entsprechender Straßenträgerbaulast durch das Land Baden-Württemberg zu beantragen.

Die aktuellen Planungen beruhen deshalb auch auf dieser für die Stadtverwaltung bindenden Beschlussfassung.

Einmündung Nürtinger/Stuttgarter Straße – Ampel als Alternative?

Aus der Mitte des Gremiums wurde in der Sitzung am 4. Mai 2021 zudem erneut die perspektivische Realisierung eines Kreisverkehrs als denkbare Option vertreten. Aufgrund der dortigen Eigentumsverhältnisse und bestehenden Vertragskonstellationen kann der Gemeinderat nicht von einer mittelfristigen Gesprächsbereitschaft ausgehen. Da mit mindestens fünf weiteren Jahren dort zu rechnen ist, sollte der Gemeinderat in Konsequenz auch den Lösungsansatz des Landes mit dem Bau einer Ampelanlage beraten und diskutieren. Auf den Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 18.02.2020 wird verwiesen (*Anlage 5*).

Einrichtung Bushaltestellen / Fußgängerampel

Die VVS wurde nochmals um eine fachliche Stellungnahme zur Lage und Verbesserung der Ist-Situation gebeten. In der *Anlage 6* ist eine entsprechende **befürwortende Stellungnahme** beigefügt.

Bauvorhaben Nürtinger Straße 43

Am 07.05.2021 ging bei der Stadtverwaltung ein Bauantrag für den Umbau des bestehenden Wohngebäudes Nürtinger Straße 43 ein. Die Beratung dieser Bauantrag wird für die nächste Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.06.2021 vorgesehen.

Der Bauantrag wurde **unabhängig von den laufenden Grundstücksverhandlungen** zum Umbau der Nürtinger Straße eingereicht.

Der Bauherr plant den Umbau des Erdgeschosses und den Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung von zwei weiteren Wohneinheiten. Im Gebäude Nürtinger Straße 43 werden nach dem Umbau künftig vier Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Nach dem Bauantrag werden aktuell zwei Stellplätze nachgewiesen. Nach § 37 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung gilt bei der Errichtung eines Gebäudes, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen ist. Mit der Novellierung der Landesbauordnung 2019, ergibt sich im vorliegenden Fall nun die Möglichkeit, dass die Anforderung weiterer KFZ-Stellplätze herzustellen dann entfällt, wenn im Gebäudebestand neue Wohnungen durch Ausbau oder Nutzungsänderung entstehen. Die Entscheidung hierzu erfolgt durch die Untere Baurechtsbehörde.

Zusätzliche Wohneinheit im Bestand benötigen auch an dieser Stelle eine zukunftsfähige Gehwegplanung.

OZEAN HORIZONT (OH)

Mit dem Projektentwickler wird die Verwaltung im Beisein einer anwaltlichen Vertretung weitere Gespräche führen und diese professionell dokumentieren. Auf das Schreiben (Anlage 7) wird verwiesen. Der bautechnische Ablauf lässt es dem Land bis zum Grunderwerb ohne die Fläche von OH zu, das Straßenbauvorhaben (Abschnitt 1) zu realisieren. Damit obliegt es OH mit Freigabe der Straßenbauplanung durch den Gemeinderat die Grundlagen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Verwaltung frühestmöglich (nach finaler Abstimmung mit Fachbehörden) vorzulegen. Das Planungsrecht steht dabei dem Gemeinderat auch im Hinblick auf die künftigen Grundstückeigentumsverhältnisse zu. Bei Beibehaltung der Position von OH ergibt sich bereits heute keine Gehwegführung. Damit ist ein Bebauungsplanverfahren für beide Parteien unumgänglich. Die Verwaltung sieht in dieser zielführenden Vorgehensweise weiterhin die besten Chancen für OH sowie die Stadt. Als Interimslösung wäre ein Fußweg durch die Gänswiese die sicherste Wegführung. Einem Bebauungsplanverfahren mit einer verbindlichen Zeitschiene kann nicht vorweggegriffen werden. Damit scheint eine zielgerichtete Zusammenarbeit weiterhin möglich.

V. Weitere Vorgehensweise

Damit das Gremium an den Fachplaner vor Ort Verständnisfragen stellen kann, bietet die Verwaltung eine Terminkoordination für die Fraktionen oder einzelne Gemeinderäte am Dienstag, 25 Mai 2021 ab 13 h über Herrn Hintersehr mit Herrn Thomas Herdter an. Herr Herdter wird in der öffentlichen Gemeinderatsitzung auf die Themenbereiche Gehweg-Breiten, Barrierefreiheit bei Bushaltestellen mit Ampelanlage, Gestaltung Ortseingang mit Verkehrsteiler sowie intuitiver Straßenplanung mit Aufwertung des Straßenraums eingehen.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--