



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Technische Betriebe Offenburg

Bearbeitet von:

Letsche, Steffen

Tel. Nr.:

9276-213

Datum:

03.02.2016

1. Betreff: Bau eines Pendlerparkplatzes „Am Unteren Mühlbach,“

2. Beratungsfolge:

Sitzungstermin

Öffentlichkeitsstatus

1. Verkehrsausschuss und
Technischer Ausschuss

16.03.2016

öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Verkehrsausschuss und der Technische Ausschuss beschließen, den Pendlerparkplatz als Provisorium in Schotterbauweise zu bauen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/16

Dezernat/Fachbereich: Technische Betriebe Offenburg	Bearbeitet von: Letsche, Steffen	Tel. Nr.: 9276-213	Datum: 03.02.2016
--	-------------------------------------	-----------------------	----------------------

Betreff: Bau eines Pendlerparkplatzes „Am Unteren Mühlbach,“

Sachverhalt/Begründung:

I. Ausgangslage

Insbesondere durch verschiedene Baumaßnahmen im Bereich Mühlbach/Kronenwiese fallen in Zukunft einige zentrumsnahe Parkplätze weg bzw. sind bereits weggefallen. Aufgrund der geplanten Sanierung des City-Parkhauses und des Umbaus der Sparkassen-Tiefgarage besteht darüber hinaus ein mittelfristiger Bedarf an Parkplätzen in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum.

Der Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.03.2015 beschlossen, entlang der Straße „Im Unteren Angel“ eine Parkierungsanlage mit 37 Stellplätzen in Schotterbauweise herzustellen. Diese Anlage wurde noch im Dezember 2015 fertiggestellt und für den Betrieb freigegeben (Bauabschnitt 1) – sh. hierzu Anlage 1.

Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, eine Parkierungsanlage mit ca. 140 Stellplätzen zu untersuchen und die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von 350 TEUR in den Wirtschaftsplan 2016 der TBO einzustellen.

Die Fa. Sport-Kuhn hatte bisher Teile des TBO-Grundstücks, zwischen dem Gelände der Fa. Sport-Kuhn und dem „ehemaligen Gaskugelgelände“ gelegen, als Park- und Lagerfläche angemietet. Dieser Pachtvertrag wurde zum 31.12.2015 gekündigt. Derzeit wird ein provisorischer Parkplatz mit rd. 80 Stellplätzen eingerichtet. Die Baumaßnahme (Bauabschnitt 2) wird Ende Februar 2016 abgeschlossen sein.

Mit der badenova AG & Co. KG wurden darüber hinaus Gespräche über eine mögliche Nutzung des „ehemaligen Gaskugelgeländes“ geführt, um dieses Gelände ebenfalls in die Planungen einbeziehen zu können.

II. Planungsgrundlage

Grundstücksaufteilung und Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche, die zur Herstellung der Parkierungsanlage in Betracht kommt, besteht aus 3 Grundstücksanteilen. Dabei handelt es sich um die Teilflächen der Flurstücke 1512/78 (Stadt Offenburg), 1512/83 (TBO) und 1512/77 (badenova). Mit der badenova wurde vereinbart, das Grundstück für zunächst 5 Jahre an die TBO zu verpachten. Die Option zur Verlängerung des Pachtverhältnisses wurde zugesichert. Das Grundstück der Stadt wurde durch die TBO auf 5 Jahre - mit der Option einer Verlängerung für weitere 5 Jahre - gepachtet.

Die Grundstücke des Pendlerparkplatzes liegen westlich angrenzend an die Innenstadt. Das Quartier westlich der Innenstadt wandelt sich aktuell mit der Entwicklung des Spinnerei-Areals, der Kronenwiese und des Mühlbach-Karree zu einem attraktiven Standort für Wohnen und Dienstleistungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Letsche, Steffen	9276-213	03.02.2016

Betreff: Bau eines Pendlerparkplatzes „Am Unteren Mühlbach,“

Südlich an die Grundstücke des Pendlerparkplatzes grenzt unmittelbar der Schlachthof, der spätestens im Jahr 2019 aufgegeben wird. Das Gelände steht dann für eine Umnutzung bei Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes zur Verfügung. Die zukünftige Nutzung steht noch nicht abschließend fest. Hier kommt insbesondere ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in Frage (siehe hierzu Drucksache Nr. 171/15). Der genaue Flächenbedarf sowie in welchem Umfang Flächen für weitere Nutzungen zur Verfügung stehen, steht noch nicht fest.

Die Entwicklung des Schlachthofareals und der angrenzenden Flächen bietet ein großes Potenzial für die weitere Entwicklung des westlichen Innenstadtrands. Es erscheint daher richtig, die künftigen Nutzungen in diesem Bereich, einschließlich der für den Pendlerparkplatz vorgesehenen Grundstücke, nach Aufgabe des Schlachthofs neu zu überprüfen. Dabei könnte z. B. auch die Errichtung eines Parkhauses geprüft werden.

Da offen ist, ob ein Pendlerparkplatz in dieser Form an diesem Standort dauerhaft richtig platziert ist, soll der Ausbau nur provisorisch erfolgen. In der Wirtschaftlichkeitskalkulation in Anlage 2 wird von einer 10-jährigen Nutzung ausgegangen, ohne dass dieser Zeitraum bereits abschließend festgelegt werden kann.

Rahmenbedingungen

Die TBO errichten den Pendlerparkplatz als privat betriebenen, aber öffentlich zugänglichen Parkplatz. Ein privater Parkplatz im straßenrechtlichen Sinn ist nach Bebauungsplan zulässig, sofern die Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Eine Baugenehmigung ist erforderlich. Für einen temporären Parkplatz, der provisorisch angelegt und für wenige Jahre genutzt wird, könnte auf die Einhaltung der Pflanzvorgaben des Bebauungsplans verzichtet werden, um zu vermeiden, dass gerade erst gepflanzte Bäume nach einer Aufgabe wieder entfernt werden müssten.

Das Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans wurde mit der Untersuchung der lärmtechnischen Einwirkungen auf die Nachbarschaft beauftragt. Alle Emissionsorte und die jeweils maßgebenden Emissionsgrenzwerte, die bei der Untersuchung berücksichtigt werden müssen, werden zu Tages- und Nachtzeiten deutlich unterschritten. Die Untersuchung kommt zu der Feststellung, dass bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung des geplanten Pendlerparkplatzes keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft entsteht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Letsche, Steffen	9276-213	03.02.2016

Betreff: Bau eines Pendlerparkplatzes „Am Unteren Mühlbach,“

Da das Grundstück sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Es sind die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzverbotstatbestände eintreten.

Ein vorhandener Privatparkplatz, dessen Stellplätze nicht baurechtlich gebunden sind, kann grundsätzlich auch nachträglich mittels Baulast als Stellplatznachweis für die angrenzenden Nutzungen dienen. Es erscheint aber städtebaulich nicht sinnvoll, bereits jetzt festzulegen, wo künftig Stellplätze für die Schlachthofnachnutzung liegen sollen. Zunächst muss das städtebauliche Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung beim Landratsamt stehen der Errichtung eines Pendlerparkplatzes auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nummern 1512/77, 1512/78 und 1512/82 im Bereich der Altablagerung "See am Gaswerk" (Objekt Nr. 00793), Gemarkung Offenburg, keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung wird keiner der genannten Parkplatzvarianten der Vorzug gegeben, da eine wesentliche Verbesserung der Emissionslage (Schadstoffaustrag) - selbst im Falle einer Vollversiegelung des Pendlerparkplatzes - nicht zu erwarten ist. Beim Bau des Pendlerparkplatzes sind die Erdarbeiten durch einen entsprechenden Gutachter zu begleiten. Die schadlose und ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssig anfallenden Erdmaterials muss dem Landratsamt Ortenaukreis zeitnah in Berichtsform nachgewiesen werden. Eine höhere Entwässerungsdichte als heute sollte vermieden werden. Die linienhafte Entsorgung des Oberflächenwassers ist unkritisch.

Die zusammenfassende Empfehlung aus baumfachlicher Sicht sieht den Erhalt der Baumreihen aus Jungbäumen westlich und südlich der ehemaligen Gaskugel vor. Diese Bäume wurden als Ersatz für die beim Abbruch der Gaskugel entfernten Birken von der badenova gepflanzt. Darüber hinaus sollen die Birken entlang der Straße „Am Unteren Mühlbach“ ebenso erhalten werden, da sie eine Lebenserwartung von mehr als 10 Jahren haben. Grundsätzlich sollten für die Baumreihen ausreichend breite Wurzelbereiche erhalten werden. Die beiden im Gelände isoliert stehenden Birken, eine Pappel und eine Robinie können entfernt werden.

Zwischenfazit

Aus der Klärung der Rahmenbedingungen nach der Auswertung der Gutachten und Stellungnahmen geht hervor, dass der Pendlerparkplatz grundsätzlich an diesem Standort gebaut werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Letsche, Steffen	9276-213	03.02.2016

Betreff: Bau eines Pendlerparkplatzes „Am Unteren Mühlbach,“

Planungsvarianten

Die Überplanung aller drei Grundstücke mit einem einzigen Parkplatz wurde nicht weiter verfolgt, da die Grundstücke in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen sind und durch die TBO gepachtet werden müssen. Darüber hinaus müssten bei dieser Variante eine Vielzahl an Bäumen gefällt werden, ohne die zukünftigen Entwicklungen zu kennen. Evtl. müssten gepflanzte Bäume gefällt oder - wenn möglich - mit hohen Kosten verpflanzt werden.

Die Planungsvariante „Herstellen von drei separaten Parkplätzen“ ist entstanden, da es drei unterschiedliche Grundstückseigentümer gibt. Die Herstellung von drei separat betriebenen Parkplätzen ist aus Kundensicht unsinnig und hätte zu deutlichen Mehrkosten (verschiedene Kassen- bzw. Parkscheinautomaten) geführt. Aus diesem Grund wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

Als Lösungsansatz wurde deshalb die Zusammenfassung der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1512/78 und 1512/83 zu einem Parkplatz und die Schaffung von 95 Parkplätzen auf dem Grundstück der badenova mit der Flurstücks-Nummer 1512/77 sowie die Anbindung der Parkflächen laut Lageplan (Anlage 1) dargestellt. Der fertiggestellte Parkplatz „Im Unteren Angel“ bleibt in der bestehenden Form erhalten.

Ausführungsart

Die Parkplätze entlang der Straße „Im Unteren Angel“ und auf dem ehemaligen Pachtgelände der Fa. Sport-Kuhn wurden in Schotterbauweise erstellt. Dies ist aus Kosten-, Planungs- und Zeitgründen erfolgt. Teilflächen mit Mineralgemisch wurden bereits durch die Fa. Sport-Kuhn befestigt.

Für die Erstellung des Parkplatzes auf dem badenova-Gelände wurden folgende Ausführungsvarianten geprüft:

Parkplatz in kompletter Schotterbauweise

Die Kosten für die Ausführung - sowohl der Parkstände als auch der Fahrgassen - belaufen sich auf ca. 255 TEUR. Der Komfort ist relativ gering, so können die Parkstände nur durch Markierung an den Holzlatten angezeigt werden. Die Unterhaltungskosten liegen bei ca. 5 TEUR jährlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/16

Dezernat/Fachbereich: Technische Betriebe Offenburg	Bearbeitet von: Letsche, Steffen	Tel. Nr.: 9276-213	Datum: 03.02.2016
--	-------------------------------------	-----------------------	----------------------

Betreff: Bau eines Pendlerparkplatzes „Am Unteren Mühlbach,“

Parkplatz in Mischbauweise

Hier werden die Fahrbahnen in Asphalt und die Parkstände in Schotterbauweise ausgeführt: Die Kosten für diese Ausführung belaufen sich auf 277 TEUR. Die Befahr- und die Begehbarkeit sind jedoch besser und bequemer. Die jährlichen Unterhaltungskosten sind geringer als bei Ausführung in reiner Schotterbauweise.

Parkplatz vollständig in Asphalt

Sowohl Stellplätze als auch Fahrbahnen werden in Asphalt ausgeführt. Diese Variante verursacht die höchsten Investitionskosten in Höhe von 305 TEUR und besticht mit den Vorteilen der guten Befahr- und Begehbarkeit, der Übersichtlichkeit der Parkstände und mit den geringsten Unterhaltungskosten.

Die Grundkosten belaufen sich - unabhängig von der Ausführungsart - auf 243 TEUR und beinhalten folgende Positionen:

- Abtrag des Oberbodens und Einbau einer Schottertragschicht (ca. 60 TEUR)
- Entsorgung des belasteten Aushubs (ca. 60 TEUR)
- Beleuchtung mit 4 Lichtmasten und mit Strahlern (ca. 25 TEUR)
- Mindestentwässerung über zwei Entwässerungsleitungen zum Mühlbach (ca. 25 TEUR)
- Trennen der Parkgassen an den Stirnseiten mit Holzlatten (3 TEUR)
- Eine asphaltierte Ein- und Ausfahrt mit Schranken und Kassenautomaten (70 TEUR).

Auf einem dauerhaft betriebenen Parkplatz muss - gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan - pro 4 Stellplätzen ein Baum gepflanzt werden, wofür Kosten in Höhe von 35 TEUR anfallen würden. Bei einer provisorischen temporären Errichtung kann hiervon abgewichen werden, um einen späteren Eingriff in den erst gepflanzten Baumbestand zu vermeiden. Da keine Begrünung durch Bäume erfolgen soll, wird der Parkplatz aus stadtplanerischen Gründen teilweise mit Hecken eingefasst.

Bedingt durch die Veränderungen im unmittelbaren Bereich des Parkplatzes (Entwicklung des Mühlbachareals und des Schlachthofs) ist ein hochwertiger Ausbau in Asphaltbauweise - aus Sicht der Verwaltung - derzeit nicht sinnvoll. Der provisorische Ausbau in Schotterbauweise bietet genügend Kapazität und Flexibilität, um den Parkdruck zu verringern. Sollte im Laufe der Zeit festgestellt werden, dass weitere Stellplätze notwendig sind, bestehen noch Erweiterungsoptionen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Letsche, Steffen	9276-213	03.02.2016

Betreff: Bau eines Pendlerparkplatzes „Am Unteren Mühlbach,“

III. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung bildet die Ausführung in Schotterbauweise sowie eine technische Nutzungsdauer von 10 Jahren. Dies entspricht der üblichen Abschreibungsdauer für Parkplätze. Die weiteren Kosten wurden nach Erfahrungswerten geschätzt.

Weiterhin wurde eine durchschnittliche Belegung von 50 % angesetzt. Dies ist auch der Konkurrenzsituation zu den kostenlosen Parkplatzangeboten des ALDI-Discounters und der Fa. Sport-Kuhn geschuldet. Die TBO gehen jedoch davon aus, dass die Betreiber der beiden Geschäfte, wenn erforderlich, Begrenzungen der Parkdauer - ähnlich dem Vorbild des OBI-Baumarkts - vornehmen werden und sich dann für den kostenpflichtigen Parkplatz eine höhere Auslastung ergeben wird.

Der Parkplatz erwirtschaftet bei der eher zurückhaltend kalkulierten 50 %igen Auslastung per Saldo einen Überschuss von ca. 11 TEUR p.a.

IV. Fazit

Die TBO schlagen vor, die Parkieranlage „Am Unteren Mühlbach“ - bestehend aus den bisherigen Parkplätzen „Im Unteren Angel“ mit 37 Stellplätzen (BA I) und dem Schotterparkplatz (BA II) mit 80 Stellplätzen - um einen Parkplatz mit 95 Stellplätzen auf dem „ehemaligen Gaskugelgelände“ zu erweitern.

Die Erweiterung soll komplett in Schotterbauweise umgesetzt werden. Aufgrund der noch nicht feststehenden Entwicklung im Schlachthofbereich wird zunächst auf Baumpflanzungen verzichtet. Die Parkstände sollen jedoch durch Heckenpflanzungen eingegrünt werden.

Anlagen:

Lageplan Bauabschnitte I - III (Anlage 1)

Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 2)