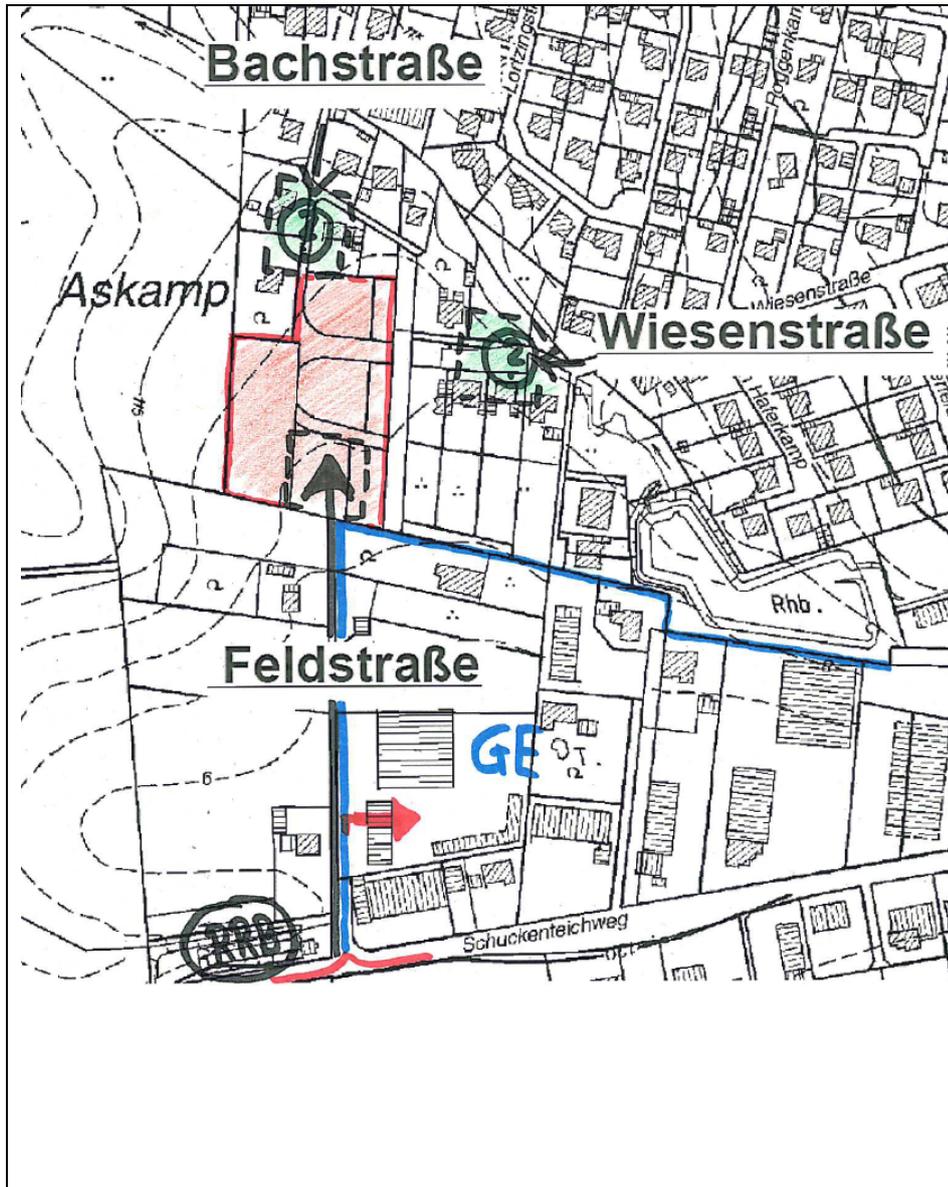


Steckbrief Bachstraße: Erschließung über Feldstraße



Planungsabsicht der Gemeinde Leopoldshöhe:

Erschließung von ca. 7.800 qm Bauland für etwa 12 Einfamilienhäuser (siehe rote Fläche).

Erschließungsvorschlag der Anwohner im Sackgassenbereich der Bachstraße

Legende:

- grüne Flächen mit Fragezeichen = Wendeanlagen, die für eine gesicherte Erschließung zusätzlich nötig würden
- RRB = Regenrückhaltebecken
- GE = Gewerbegebiet

Rahmenbedingungen / Bestandserhebung

► Gebietsentwicklungsplan

Dieser setzt für die Variante Feldstraße „Allgemeiner Freiraum- und Agrarfläche“ fest.

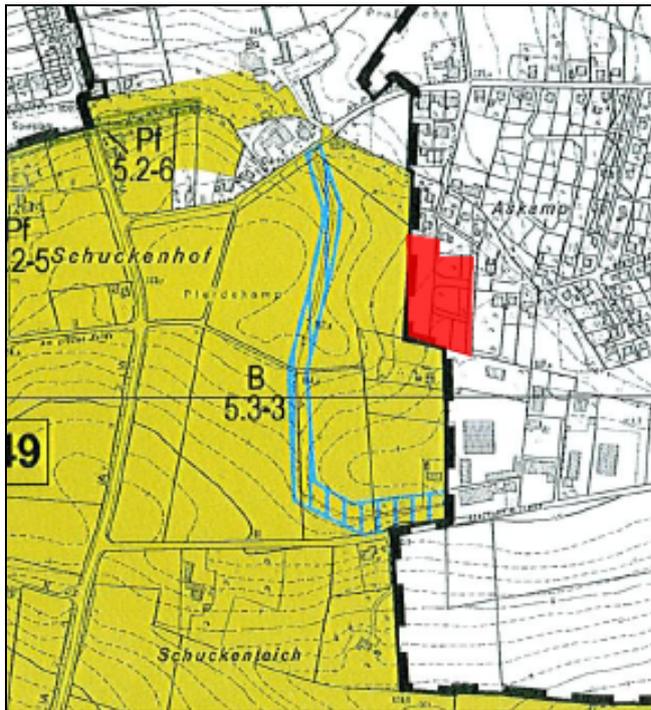
► Flächennutzungsplan

Dieser setzt für die Variante Feldstraße Landschaftsschutzgebiet fest und zudem Fläche für die Landwirtschaft. Direkt östlich an die Feldstraße grenzt ein Bereich an, der als gewerbliche Fläche dargestellt ist.

► Bebauungsplan

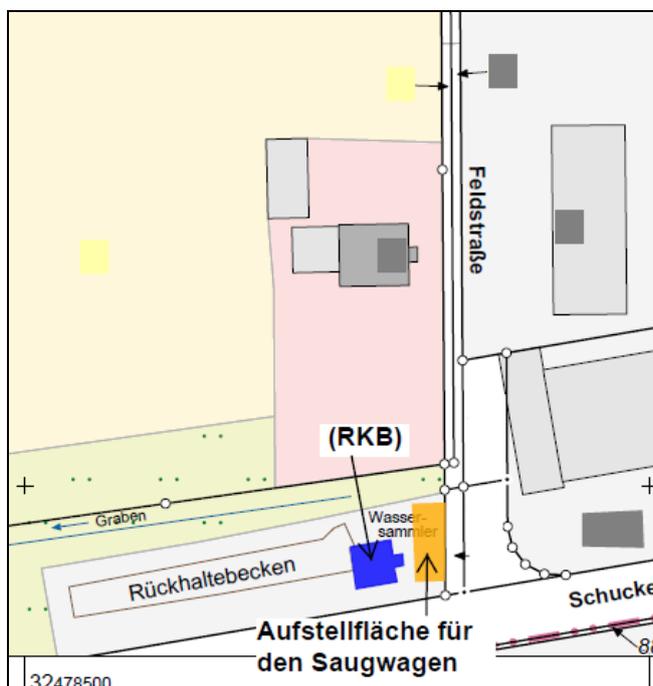
Nicht vorhanden bzw. wäre aufzustellen oder der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist zu erweitern.

► Landschaftsplan



Setzt für diese Variante Landschaftsschutzgebiet fest. Hierbei ist an der Anbindung zur Schuckenhofstraße der Bachlauf (blaue Linien) sowie das dort vorhandene Regenrückhalte- (RRB) und Regenklärbecken (RKB) zu berücksichtigen.

► Wasserrecht / Technische Situation des Regenklärbeckens (RKB)



Bei der Planung ist hauptsächlich das Regenklärbecken sowie in diesem Abschnitt das offene Nebengewässer des Mühlenbachs zu berücksichtigen. Ein Abstand von mind. 3 m zum Nebengewässer ist einzuhalten. Die Fläche zwischen dem RKB und der Feldstraße dient als Aufstellfläche für den Saugwagen, der quartalsweise das RKB entleert und säubert. Aufgrund von Sondersituationen (z.B. ein Ölunfall), ist auch ein häufigeres Entleeren und Säubern nötig. Hinzukommt, dass aufgrund von vorhandenen technischen Einrichtungen am RKB max. eine 1,0 – 1,50 m breite Fläche abgetreten werden könnte, die dann den Einmündungsbereich der Feldstraße darstellt. Auf dieser ist jedoch weiterhin der Saugwagen aufzustellen.

► Gegenwärtige Nutzung

Private Erschließung für einige Wohnhäuser sowie eines angrenzenden Gewerbebetriebes. Im Übergangsbereich Feldstraße / Schuckenteichweg liegt die Hauptzufahrt des Gewerbebetriebes. Mit entsprechendem Lkw-Verkehr und Rangierfahrten ist zu rechnen (s. auch Verkehrsanbindung).

► Eigentum

Die in der Örtlichkeit ca. 4 m breite Straße ist im Privatbesitz, wobei 7 Flurstücke von 6 Eigentümern betroffen sind. Im Straßeneinmündungsbereich Feldstraße / Schuckenteichweg ist das Grundstück mit dem RKB und dem offenen Nebengewässer im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe.

► Verkehrsanbindung



Die Variante Feldstraße führt über die Straße Schuckenteichweg die Erschließung an das Neubaugebiet heran. Die Feldstraße hat nach der Zufahrt des Gewerbebetriebes eine Breite von ca. 4 m auf einer Länge von ca. 130 m. In diesem Abschnitt ist ein Begegnungsverkehr Pkw / Pkw nicht möglich. Nötig wäre hier eine Breite von mind. 5,50 m bzw. 6,00 m.

Im Übergangsbereich Feldstraße / Schuckenteichweg liegt die Hauptzufahrt des angrenzenden Gewerbebetriebes. Mit entsprechendem Lkw-Verkehr und Rangierfahrten ist zu rechnen, der dann in eine Straße hineinwirkt, die der Erschließung eines Wohnquartiers dient. Des Weiteren ist aufgrund des Gewerbegebietes der Verkehr auf der Straße Schuckenteichweg durch einen hohen Lkw-Anteil gekennzeichnet, der sich häufiger staut.

Hinzukommt, dass im Einmündungsbereich der Feldstraße der Saugwagen für das RKB aufzustellen ist.

Diese Situationen stellen aus verkehrstechnischer Sicht ein erhöhtes Gefahrenpotential dar.

► Ausgleichsmaßnahmen

Soweit über die bisherige Straßenbreite von 4 m der Feldstraße Fläche benötigt wird und dieses nicht auf der östlichen Straßenseite erfolgt, sind Ausgleichsflächen notwendig. Der Umfang ist annehmbar, jedoch bedeutet auch dieses einen Planungsmehraufwand und die Klärung Wo und Wie die Ausgleichsmaßnahme zu realisieren ist.

► **Kostenschätzung**

- grundsätzliche Erwerbskosten für die Privatstraße und zusätzliche Fläche für die Erweiterung der Straßenbreite: westlich für Ackerfläche / Wohngrundstücke, östlich für Gewerbeflächen
- Baumaßnahmen für die Straße (Erfahrungswerte) ca. 200.000 €
- Erwerb von Ausgleichsflächen
- Herstellungs- und Betriebskosten für die Ausgleichsfläche
- aus städtebaulichen Erwägungen müssten dennoch die notwendigen Wendeanlagen für die Bachstraße und Wiesenstraße angelegt werden

► **Gesamtfazit:**

Es ist zu erwarten, dass die 6 Eigentümer der Feldstraße eine Abtretung der reinen Straßenfläche und weiterer Flächen für die Herstellung einer gemeindlichen Erschließungsstraße nicht insgesamt zustimmen werden. Dieses ist jedoch absolute Voraussetzung. Als möglichen Vorteil für die Eigentümer ist zu nennen, dass sie die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltung nicht mehr untereinander zu organisieren und finanziell zu tragen haben. Als nachteilig bewertet werden kann, dass sie an den Erschließungskosten vollumfänglich beteiligt werden und die Eigentümer die alleinige Erschließungsbelastung für das Neubaugebiet, an dem sie bauplanungsrechtlich bisher nicht beteiligt waren, tragen.

Zudem bleibt die Sackgassensituation der Bachstraße und Wiesenstraße weiterhin ungelöst.

Eine Erschließung über die Feldstraße ist nicht zu empfehlen.