

Vorlage Nr. 445/08

Betreff: **Erschließungsstraße Sportpark Delsen**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

| | | | | | | | | |
|--------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------|------|-------|-------|---------|---------------|
| Bauausschuss | 20.11.2008 | Berichterstattung durch: | Herrn Schröer Herrn Kuhlmann | | | | | |
| TOP | Abstimmungsergebnis | | | | | z. K. | vertagt | verwiesen an: |
| | einst. | mehr. | ja | nein | Enth. | | | |
| | | | | | | | | |

Betroffene Produkte

| | |
|------|-----------------------------|
| 5301 | Öffentliche Verkehrsflächen |
|------|-----------------------------|

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

| |
|--|
| |
|--|

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

| Gesamtkosten der Maßnahme | Finanzierung | | Jährliche Folgekosten | Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) |
|---------------------------|--|-------------|-------------------------------------|---|
| | Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) | Eigenanteil | | |
| Siehe Begründung | € | € | <input type="checkbox"/> keine € | siehe Ziffer der Begründung |

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung. Gesamtkosten können derzeit nicht ermittelt werden.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt die vorgestellte Planung einer Erschließungsstraße zum Sportpark Delsen zur Kenntnis.

Begründung:

Einleitung:

Die Entwicklung des Sportparks Delsen war immer wieder Grundlage für kommunalpolitische Diskussionen. Insbesondere die jeweilig sich entwickelnden Vereine TC 22 und FCE waren Anlass zu Erörterungen.

Ein für das gesamte Areal wichtiges Problem war die Verkehrserschließung. Hier gab es kontroverse Diskussionen, die letztlich aber kein akzeptables Ergebnis lieferten. Der Wunsch der Vereine auf Ausbau der Anlagen und die durch Baumaßnahmen verschärfte Konfliktlage, z. B. durch Bau einer neuen Tribüne, erzeugte einen erheblichen Handlungsdruck. Auch gab es unterschiedliche Einwendungen aus dem Kreis der Anlieger.

Mit der damaligen Ansiedlung des TC 22, der das Grundstück Gesellschaft Verein verließ, ist zwar die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Halle abgesichert worden. Gleichzeitig stellte sich die Frage nach einer dauerhaften - verträglichen - Lösung für die Zufahrt zu diesem Areal. Durch die unzureichende Erschließung durch ein Wohngebiet ergeben sich elementare Störungen für die Nachbarschaft.

Im Rahmen der Regionale 2004 ist ein Grundsatzbeschluss ergangen, der vorsieht, dass dieses Areal als Sport- und Freizeitfläche weiter entwickelt werden soll. Im Rahmen dieser Beratungen wurde seitens der Politik darauf hingewiesen, dass die Gesamtentwicklung im Bereich Delsen davon abhängig gemacht wird, wie die Zufahrt in Zukunft geregelt wird. Dabei wurde deutlich gemacht, dass ein Ausbau der sportlichen Einrichtungen im Bereich Delsen nur dann erfolgen kann, wenn eine neue Zufahrtsmöglichkeit oder Einvernehmen mit den Anliegern der Körnerstraße, der Droste-Hülshoff-Straße und des Elsa-Brändström-Weges gefunden ist.

Um diese Fragestellungen zu erörtern sind vor einigen Jahren mehrere Gespräche durchgeführt worden. Dazu hat es ein Treffen mit den Sprechern der Körnerstraße gegeben, die von ihrer Seite deutlich machten, dass - wenn eine Lösung auf der südlichen Seite des Bahndammes vorgesehen sei - diese nicht direkt am Bahndamm entlang geführt werden sollte, sondern über die Körnerstraße geführt werden müsste. Im anderen Falle wären die Anlieger der Körnerstraße auch noch mit ihren Gartenflächen negativ vom Zu- und Abfahrtsverkehr betroffen.

Die Anlieger der Körnerstraße baten darum, dass mit den Eigentümern und dem Kleingartenverein auf der nördlichen Seite der Bahnstrecke Gespräche geführt werden, um abzuklären, ob die Erschließungsstraße zum Sportpark Delsen auf

der nördlichen Seite des Bahndammes gebaut werden könnte.

Hierzu wurden mit den Vorsitzenden des Kleingartenvereins Gespräche geführt. Bei diesen Gesprächen hat sich herausgestellt, dass die Vorsitzenden der Kleingartenanlage sich durchaus vorstellen können, dass die Kleingartenanlage ein wenig verkleinert wird und eine Straße am Bahndamm entlang geführt wird. Die Kleingartenanlage sei gegenwärtig in der Situation, dass nicht alle Kleingärten besetzt sind, so dass ein Tausch möglich wäre und damit die Gesamtanlage in Zukunft positiv weitergeführt werden könnte.

Auch mit den Eigentümern der nordwestlich des Bahndammes liegenden Flächen, denen auch die angrenzende Siedlung gehört, wurde vor einigen Jahren bereits gesprochen. Deren Areale sind im Flächennutzungsplan zum Großteil als Wohnbaulandflächen ausgewiesen. Aus diesem Grund können sie sich eine mittelfristige Entwicklung dieser Wohnbaulandflächen vorstellen. Dabei könnte planerisch dafür gesorgt werden, dass mit der Umsetzung der Konzeption auch Fragen des Lärmschutzes und der Abschirmung geklärt werden. Gleichzeitig würden sich durch die neue Erschließungsstraße zum Sportpark Delsen auch Erschließungsmöglichkeiten für die Wohnbaulandflächen ergeben.

Bei dieser Konstellation wird deutlich, dass es eine Möglichkeit gibt, ein Konzept umzusetzen, welches auf Dauer die Erschließungsnotwendigkeit klärt und gleichzeitig dafür sorgt, dass der Sportpark Delsen unabhängig von den bisher bekannten Störungen angefahren werden kann. Die berechtigten Anliegen und Klagen der Anlieger der Körnerstraße, der Droste-Hülshoff-Straße und des Elsa-Brändström-Weges werden damit aufgenommen und es wird dafür gesorgt, dass sich die Sportvereine, die am Delsen angesiedelt sind, auf Dauer und zukünftig entwickeln können.

Herstellungsmerkmale:

Die neue Erschließungsstraße Sportpark Delsen soll in der Lage sein, das erwartete hohe Verkehrsaufkommen bei einem ausverkauften Stadion des FCE und gleichzeitig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen weiterer das Erholungsgebiet besuchender Personen aufzunehmen. Zu Spitzenzeiten muss von etwa 10.000 Besuchern ausgegangen werden. Da die Verkehre zu den angenommenen Spitzenzeiten vornehmlich richtungsbezogen auftreten, sollen die Fahrstreifenbreiten jeweils 3,25 m betragen. Insgesamt ergibt sich somit eine Fahrbahnbreite von 6,50 m. Diese Breite ist ausreichend, um Begegnungen von Lastzügen bzw. Omnibussen zu gewährleisten.

Für den Radfahrverkehr und den Fußgängerverkehr wird eine Trennung der jeweiligen Verkehrsströme vorgeschlagen. Sowohl der Fußweg als auch der Radweg sollen in einer Breite von 1,50 m hergestellt werden. Wegen der hohen Belastung zu Spitzenzeiten ist es aus Sicht der Verkehrsplanung erforderlich, sowohl den Radweg als auch den Fußweg beidseitig anzulegen.

Zwischen dem Rad- und Fußweg soll ein Grünstreifen in einer Breite von 2,50 m angelegt werden, um erstens einen gewissen Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten und zweitens um die Erschließungsstraße mit

Bäumen bepflanzen zu können und so einen Alleecharakter herstellen zu können. Der begrünte Schutzstreifen dient ebenfalls zur Minderung des erforderlichen Ausgleichs für die zu befestigenden Flächen.

Im Bereich der Anbindung an die B 65, Salzbergener Straße ist es erforderlich, eine Knotenpunktsform zu wählen, die in der Lage ist, die erwarteten Verkehrsströme abzuleiten. Bei der Planung der Anbindung der Erschließungsstraße an die Salzbergener Straße wurde bereits von einer umgestalteten Salzbergener Straße, die in den nächsten Jahren erfolgen soll, ausgegangen.

a) Einmündung:

Bei einer Einmündung der Erschließungsstraße in die B 65, Salzbergener Straße ist eine Aufweitung sowohl der Erschließungsstraße als auch der Salzbergener Straße erforderlich, um die jeweiligen Linksabbiegespuren anlegen zu können. Die Linksabbiegespuren sollen in einer Breite von 3,00 m angelegt werden. In der Schattenstrecke der Linksabbiegespur der Salzbergener Straße soll eine Mittelinsel zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden. Um das erwartete Verkehrsaufkommen ordnungsgemäß abwickeln zu können, ist vermutlich der Einbau einer Lichtsignalanlage, die zu Spitzenzeiten eingeschaltet werden kann, erforderlich. Für den Bau einer separaten Rechtsabbiegespur von der Salzbergener Straße in die Erschließungsstraße ist wegen der beengten Flächen, die durch die Nähe der Bahnunterführung begründet sind, kein Platz vorhanden.

b) Kreisverkehr:

Um Unterhaltungskosten für den Betrieb einer Lichtsignalanlage einsparen zu können, ist der Bau eines Kreisverkehrsplatzes zur Anbindung der Erschließungsstraße untersucht worden. Der Kreisverkehrsplatz soll mit einer zu gestaltenden Mittelinsel mit einem Durchmesser von 13,00 m, einem überfahrbaren Innenring in einer Breite von 2,00 m und einer Fahrspur in einer Breite von 6,50 m angelegt werden. Der Radweg und der Fußweg sollen jeweils in einer Breite von 1,50 m angelegt werden. Zum Schutz des Radweges soll auch beim Kreisverkehr eine 2,50 m breite begrünte Fläche zwischen Radweg und Fahrbahn hergestellt werden.

Um den Kreisverkehrsplatz anlegen zu können ist ein Eingriff in die Parkplatzfläche vor der Turnhalle des Emslandstadions erforderlich. Hierdurch entfallen etwa 22 Stellplätze, die an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden sollen. Zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer sollen in allen Zufahrten zum Kreisverkehr Inseln angelegt werden.

Durch den Bau eines Kreisverkehrsplatzes wird zusätzlich eine Herabsetzung der Geschwindigkeit auf der Salzbergener Straße erwartet.

Im Bereich der Unterführung der Bahnstrecke nördlich der Kleingartenanlage (Brücke Delsen) beträgt die zur Verfügung stehende Breite zwischen den Widerlagern 13,00 m. Um Begegnungsverkehre für größere Fahrzeuge sicherstellen zu können, ist eine Aufweitung der Erschließungsstraße wegen der geringen Radien im Kurvenbereich zwingend notwendig. Die Trennung zwischen Radfahrern und

Fußgängern wird in diesem Abschnitt aufgehoben und es wird ein kombinierter Fuß- und Radweg angelegt. Gleichzeitig muss der Grünstreifen aufgegeben und durch einen gepflasterten Schutzstreifen in einer Breite von 0,75 m ersetzt werden.

In einer weiteren Variante wird zusätzlich der Einbau einer Mittelinsel vorgestellt, die das Überqueren der Erschließungsstraße an dieser Stelle erleichtern soll.

Kosten der Erschließungsstraße:

1. Herstellungskosten der Erschließungsstraße
Die Herstellungskosten der Erschließungsstraße betragen etwa 100 €/m². Bei einer zu befestigenden Fläche von etwa 10.500 m² ist mit 1.050.000 € zu rechnen.
2. Einmündung Salzbergener Straße
Für die Aufweitung der Salzbergener Straße zur Anlegung einer Linksabbiegespur müssen etwa 400 m² Straße zusätzlich zum geplanten Ausbau hergestellt werden. Hierfür ist ein Betrag in Höhe von 100.000 € aufzuwenden. Zu diesen Kosten müssen noch etwa 50.000 € für die Installation einer Lichtsignalanlage hinzugerechnet werden. Bei der Anbindung der Erschließungsstraße in Form eines Kreisverkehrsplatzes ist mit Baukosten in Höhe von ca. 250.000 € zu rechnen.
3. Überbauung Altlastenfläche
Auf einer Länge von ca. 210 m liegt die Erschließungsstraße über einer Altlastenfläche. Im Zeitraum von 1930 bis 1940 wurden hier Bauschutt- und Siedlungsabfälle auf einer ehemaligen Müllkippe abgelagert. Hierdurch wurden die Gruben aus dem Bau des Bahndammes wieder verfüllt.

Ein Gutachten aus 1993 hat die Gefährdung anhand von Rammkernsondierungen hinsichtlich Bodenluft und Boden erkundet und dargelegt. Die Auffüllhöhe liegt zwischen 2,50 m und 4,10 m. Es wurden leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe und Tetrachlorethen in geringer Konzentration nachgewiesen sowie eine deponietypisch erhöhte Methankonzentration gemessen. Die Schwermetall-Belastungen im Boden lagen unter den Richtwerten für eine Nutzung als Haus- und Kleingarten.

Aus Sicht der Altlastenproblematik sind weitere vorbereitende Untersuchungen erforderlich:

- Feststellung der Grenzen der Ablagerungsfläche
- Aktualisierung der Bodenbelastung und der Bodenluftbelastung auch unter dem Aspekt der Abfallentsorgungskosten
- Ermittlung der Tragfähigkeit des Bodens im Bereich der neuen Erschließungsstraße

Der Untersuchungsumfang ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde festzulegen. Die Kosten für diese Untersuchungen werden auf ca. 12.000 € geschätzt. Mit welchen Kosten für eine Überbauung dieser Altlastenfläche (Bodenaustausch bzw. Stabilisation) zu rechnen ist,

kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden.

4. Grunderwerb und Entschädigung

Für den Ausbau der Erschließungsstraße sind neben dem Grunderwerb von privaten Eigentümern noch Entschädigungszahlungen für die Inanspruchnahme von Flächen der Kleingartenanlage aufzubringen.

Durch den Bau der Erschließungsstraße in der geplanten Form sind unmittelbar das Vereinsheim, die Grünanlage im jetzigen Eingangsbereich und 10 Kleingartenparzellen betroffen.

Für die Abfindung der Grünanlagen und Zäune dürften aus Sicht der Liegenschaftler Kosten in Höhe von ca. 9.000 € entstehen. Die Kosten für die Entschädigung von 10 Kleingartenparzellen incl. Häuschen dürften bei etwa 80.000 € liegen. Es werden jedoch noch weitere Kleingärten geringfügig angeschnitten. Die Abfindungen dieser Gärten wird mit 5.000 € angesetzt.

Für den Neubau des Vereinsheims dürfte eine weitere Fläche in der Größe von mindestens 2 Kleingartenparzellen erforderlich sein. Die aus dem Flächenbedarf entstehenden Kosten für die Entschädigung der Kleingartenparzelle werden mit 16.000 € geschätzt.

Da die Entschädigung nach den Richtlinien für die Wertermittlung ... in Kleingärten erfolgen muss, fallen noch zusätzliche Gutachterkosten in Höhe von etwa 8.000 € an.

Für die Räumung der Kleingartenparzellen (Abbruch der Häuschen und Entfernung des Bewuchses) betragen die geschätzten Kosten 35.000 €. Sollte es sich bei Teilen der Häuschen um Sondermüll handeln, (Asbest usw.) würden diese Kosten sich noch erhöhen.

Bei diesen Kosten handelt es sich um Schätzwerte, die aufgrund der Rücknahme von Kleingärten aus dem Kleingartengelände Waldhügel ermittelt wurden. Die Kosten für die Entschädigung und Abbruch des Vereinsheimes sind in dieser Kostenschätzung noch nicht enthalten. Hierzu ist eine Wertermittlung durch einen Gutachter erforderlich, für den ebenfalls Kosten anfallen.

Die Kosten für das neu zu errichtende Vereinsheim werden vermutlich die Entschädigungskosten für das alte Vereinsheim weit übersteigen. Daraus können sich weitere Folgekosten für die Stadt ergeben, denn der Kleingartenverein kann Zuschüsse für den Neubau beantragen.

Für den notwendigen Grunderwerb von den privaten Eigentümern ist von verschiedenen Voraussetzungen auszugehen. Sollte durch die Erschließungsstraße Wohnbauland entwickelt werden, ist die hierfür notwendige Fläche nach dem Wohnbaulandkonzept unentgeltlich als Flächenbeitrag abzutreten.

Andernfalls kann ein Teil der Fläche als innerstädtische Grünflä-

che/begünstigtes Ackerland betrachtet werden und vom 3-4 fachen landwirtschaftlichen Wert ausgegangen werden.

Eine weitere benötigte Fläche liegt im Bebauungsplan Nr. 247, Kennwort: „Tierpark“. Hier ist von einem Wohnbaulandpreis auszugehen.

Die geschätzte Summe für den Grunderwerb der Erschließungsstraße beträgt etwa 180.000 €

5. Entwässerung

Die Entwässerung der Erschließungsstraße soll durch Ableitung des Oberflächenwassers mittels eines Regenwasserkanals erfolgen. Da eine direkte Einleitung des Regenwassers in den Salinenkanal wegen der zu großen Menge nicht erlaubt ist, muss ein Regenrückhaltebecken vorgeschaltet werden. Das Oberflächenwasser des noch zu entwickelnden Wohngebietes soll ebenfalls über das Regenrückhaltebecken gefasst und dem Salinenkanal zugeführt werden. Für den Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken wird mit Herstellungskosten in Höhe von ca. 335.000 € gerechnet.

6. Lärmschutz

Ob bzw. in welcher Form ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, muss noch durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt werden. Die Ergebnisse werden spätestens zur Bürgerbeteiligung/Planoffenlage der abgestimmten Entwurfsplanung eingearbeitet.

7. Brücke Salinenkanal

Im Bereich der Unterführung der Bahnstrecke nördlich der Kleingartenanlage (Brücke Delsen) befindet sich der Salinenkanal. Die neue Erschließungsstraße führt über diesen Kanal. Genauere Untersuchungen über die Auswirkungen einer Überbauung des Kanals liegen bisher nicht vor. In einer weitergehenden Untersuchung durch ein Brückenbau-Ingenieurbüro müssen die notwendigen Voraussetzungen für eine Überbauung (Statik/Kostenberechnung) noch ermittelt werden. Kostenangaben können zurzeit nicht verlässlich gemacht werden.

8. Ökologischer Ausgleich

Für die mit dem Bau der Erschließungsstraße erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Art und Weise des Ausgleichs muss noch durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt werden. Die Ergebnisse sollen zur Bürgerbeteiligung/Planoffenlage der abgestimmten Entwurfsplanung eingearbeitet werden.

Finanzierung:

Die Straße ist bisher nicht im Investitionsprogramm der Stadt Rheine enthalten.

Eine Gesamt-Kalkulation für das Projekt lässt sich nach derzeitigem Planungsstand nicht durchführen.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan Erschließungsstraße Delsen, südl. Bereich (Einmündung mit LSA)
- Anlage 2: Lageplan Erschließungsstraße Delsen, nördl. Bereich (mit Mittelinsel)
- Anlage 3: Lageplan Erschließungsstraße Delsen, südl. Bereich (mit Kreisverkehr)
- Anlage 4: Lageplan Erschließungsstraße Delsen, nördl. Bereich
- Anlage 5: Erschließungs- und Parkraumkonzept Auto Senger Stadion
(Auszug aus der Machbarkeitsstudie Planungsbüro Pätzold + Snowadsky)