



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	25.08.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-Cs		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 405/09

Betreff: Andienung Nahversorgungszentrum Wohnpark Römerstraße
- Entscheidung über Andienungsvarianten -

Anlagen:	3	Plandarstellungen	Anlage 1.1-1.3
	1	Schreiben der Polizeidirektion Ulm	Anlage 2
	1	Gutachten des Büro Modus Consult vom 20.05.2009	Anlage 3
	2	Funktionspläne Andienungsvariante 1 und 2	Anlage 4 und 5

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Zu entscheiden, welche der vorgestellten vier Andienungs-Varianten zur Ausführung kommen soll.

Jescheck

Genehmigt: BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP	_____	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	_____	Eingang OB/G
_____	_____	Versand an GR
_____	_____	Niederschrift §
_____	_____	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

Sachdarstellung:

1. Projektstand

Seit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Wohnpark Römerstraße“ 1998 werden ein Investor und Betreiber für das Nahversorgungszentrum gesucht. Die Entwicklung des Projektes wurde in einem kontinuierlichen Dialog zwischen Investor, Betreiber und Stadt Ulm vorangetrieben. Das Vorhaben wurde der Interessensgemeinschaft Römerstraße und der RPG West vorgestellt.

Der Bauantrag wurde am 30.04.2008 eingereicht. In der Sitzung des Bauausschusses am 1. April 2008 (GD 101/08, §87) wurde über den Projektstand berichtet und über den Antrag der SPD vom 22.01.08 und der CDU vom 27.11.2007 beraten.

Das Vorhaben wurde im Grundsatz befürwortet.

Der Antrag der SPD Fraktion wurde mit vier Auflagen zur Andienung einstimmig beschlossen:

1. Die Andienung mit LKW und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Straße vor der Polizeiwache
2. Der Hugo-Roller-Weg wird zu einer Spielstraße umgebaut
3. Die bestehende Betonmauer an der Westseite des Spielplatzes wird abgerissen
4. Der Straßenraum zwischen der Betonmauer und dem Nahversorgungszentrum wird im nördlichen Bereich so umgebaut, dass eine Durchfahrt nicht möglich ist und eine Außenbewirtung auf dieser Fläche ermöglicht wird.

Der Bauantrag der Firma Activ Immobilien aus Schemmerhofen wurde mit den in der Sitzung vom 1. April 2008 durch den Gemeinderat beschlossenen Auflagen zur Andienung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger genehmigt. Des Weiteren sind die vom Gemeinderat beschlossenen Auflagen zur Andienung im Grundstückskaufvertrag fixiert.

Mit dem Bau des Vorhaben wurde im Juni 2009 begonnen und befindet sich aktuell im Bau. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme ist im April 2010 geplant.

2. Beschreibung des Projektes

Von der Römerstraße werden ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, ein Friseur und insgesamt einhundert ebenerdige Stellplätze, direkt erreicht. Der Drogeriemarkt wird auf der Ebene Römerstraße angedient. Der Lebensmittelmarkt kann funktionstüchtig nur über die untere Ebene, wo die Lagerräume sind, vom Hugo-Roller-Weg aus angedient werden. Die beiden Ebenen werden durch einen Treppendurchgang mit Aufzug barrierefrei verknüpft.

Im Untergeschoss, auf der Ebene des Hugo-Roller-Weges sind zwei kleine Flächen für Bekleidungsgeschäfte, eine Tiefgarage mit vierzig Stellplätzen und die Andienung mit Lagerräumen vorgesehen. Die Hälfte der vierzig Stellplätze ist für Mitarbeiter/innen reserviert. Die Tiefgarage wird unterstützt durch verkehrlenkende Maßnahmen, direkt über die Straße entlang der Polizeistation erschlossen.

Um Parksuchverkehr im Wohngebiet zu unterbinden, wird auf die Herstellung der Parkplätze gegenüber der Stadthauszeile am Hugo-Roller-Weg verzichtet.

3. Schreiben der Polizeidirektion Ulm anlässlich des Amoklaufs im April 2009 in Winnenden

Die Polizeidirektion Ulm nimmt die Amoklage in Winnenden im April 2009 zum Anlass, schriftlich darauf hinzuweisen, dass Sie der vom Gemeinderat beschlossenen Andienung nicht zustimmen kann.

Das Polizeirevier Ulm-West verfügt über eine kombinierte Zu- und Ausfahrt in nördlicher Richtung und über eine Ausfahrtmöglichkeit in östlicher Richtung. Eine Nutzung der Ausfahrt als Zufahrt ist nicht möglich. Die Andienung des Einkaufszentrums mit notwendiger Rückwärtsfahrt von LKW,s entlang des Dienstgebäudes des Polizeirevier Ulm-West – und damit zeitweiser Blockade der dortigen Zu- und Ausfahrt - lässt täglich bei ad-hoc-Lagen konkrete Behinderungen erwarten.

Bereits ein technischer Defekt des maschinebetriebenen Tores der Ost-Ausfahrt verhindert ein zeitnahes Ausrücken erforderlicher Einsatzkräfte für den Fall, dass zeitgleich ein Lastzug in Rückwärtsfahrt das Dienstgebäude passieren sollte. Hinzu kommen weitere Einschränkungen dieser Ausfahrt.

Wenn auf Grund eines rückwärts fahrenden LKW dringend notwendige Einsatzmaßnahmen, wie z.B: eine Intervention in einem Amok-Fall an einer Schule auch nur über wenige Minuten verzögert würden, so wäre dafür weder Verständnis zu erwarten, noch wäre dies zu verantworten oder zu rechtfertigen.

Vor dem Hintergrund der bereits schriftlich dargelegten Problemstellung aus verkehrlicher Sicht und der nun dargestellten Probleme wird die Stadt Ulm gebeten, eine möglichst gefahr- und problemlose Andienung zum Einkaufszentrum Römerpark unter gleichzeitiger Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Polizeirevier Ulm-West zu realisieren.

Die aktuelle Gemeinderatsentscheidung lässt, wie dargestellt, eine Vielzahl von Problemen erwarten, für die die Polizeidirektion Ulm keine Verantwortung übernehmen kann.

Der Straßenraum zwischen der Betonmauer und dem Nahversorgungszentrum, der im nördlichen Bereich gemäß Beschluss des Gemeinderates so umgebeut werden soll, dass eine Durchfahrt nicht möglich ist, muß für Einsatzfahrzeuge der Polizei als alternativer Einsatzweg jederzeit befahrbar bleiben.

Der ausführliche Text liegt der Beschlussvorlage als Anlage 2 bei.

Bedingt durch die Stellungnahme der Polizei ergibt sich hinsichtlich der Andienung des Nahversorgungszentrums eine Sachlage, über die neu zu entscheiden ist.

Gutachten des Büro Modus Consult vom 20.05.2009

Auf Anregung der Polizeidirektion wurde die vom Gemeinderat beschlossene Erschließungsvariante und zwei weitere Erschließungsvarianten fahrtechnisch begutachtet, die vorsehen, dass die LKW,s vorwärts an der Polizei zufahren, vor der Andienungs-bucht wenden und nach dem Wendemanöver in die Andienungs-bucht rückwärts einparken.

Andienungsvariante 0

gemäß Beschlusslage Fachbereichsausschuss vom 01.04.2008

Im Grundsatz ist die Andienungsvariante fahrtechnisch realisierbar. Die Rangiervorgänge dürfen nur mit geschultem Einweiserpersonal stattfinden. Insbesondere durch die Nähe des Wohnpark Römerstrasse und des Quartierplatzes ist von einem besonderen Gefährdungspotential für Fußgänger, Radfahrer und Kunden/Anwohnerverkehre bei den Fahrmanövern der anzudienenden LKW,s auszugehen. Es ist nicht auszuschließen, das ortsunkundige Fahrer vorwärts in Richtung Andienungsbereich fahren und zu spät eine fehlende Wendemöglichkeit erkennen. In diesem Fall ist mit erheblichen Behinderungen im Bereich der Zu- und Ausfahrt des Wohnpark Römerstrasse zu rechnen.

Andienungsvariante 1

Anfahrt vor der Polizei vorwärts, mit Rückwärtsstoßen in die Andienungs-bucht

In einer Variante erfolgt die Anfahrt auf der Straße vor der Polizei vorwärts. Der notwendige Platzbedarf wurde überschlägig in Plan 5 ermittelt und dargestellt. Diese Rangierfahrt stellt höchste Ansprüche an das fahrerische Können der LKW-Lenkers und des notwendigen Einweisers. Um ausreichend Bewegungsspielraum für das zielgenaue Einfahren in den Warenannahmebereich vorzuhalten empfiehlt der Gutachter auf die Parkplätze gegenüber der Tiefgaragenein-/ausfahrt zu verzichten und die Trafostation zugunsten einer befahrbaren Wendefläche zu verlegen.

Die baulichen Konsequenzen sind im Funktionsplan „Andienungsvariante 1“ dargestellt.

Es entstehen Kosten für den Umbau der Verkehrsflächen nördlich, südlich und westlich des Squares (504.000 Euro), den Abbruch der Mauer (6.500 Euro), der Verlegung der Trafostation (71.500).

Insgesamt belaufen sich die geschätzten Kosten auf 585.500 Euro incl. MwSt.

Die Kosten für die Umgestaltung der Verkehrsflächen nördlich des Square zu einem Verkehrsberuhigten Bereich belaufen sich auf 320.000 Euro incl. MwSt. Verzichtet man auf diese Maßnahme, verbleiben Kosten in Höhe von 265.500 Euro incl. MwSt.

Weder die Kosten für die Gesamtmaßnahme noch die Kosten für die reduzierte Maßnahme ohne verkehrsberuhigten Bereich im Norden des Squares sind aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Andienungsvariante 2

Anfahrt vor der Polizei vorwärts, mit Wendeschleife

Als Option zu dieser Variante ist eine Wendeschleife im Bereich zwischen geplantem Gebäude Nahversorgungszentrum und Square zu nennen. Um jedoch den fahrgeometrischen Anforderungen für Lastzüge gerecht zu werden ist ein enormer Platzbedarf mit massiven baulichen Eingriffen in den Platzbereich auf der Oberfläche des Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Die baulichen Konsequenzen sind im Funktionsplan „Andienungsvariante 2“ dargestellt.

Es entstehen Kosten für den Umbau der Verkehrsflächen (484.500 Euro), den Abbruch der Mauer (6.500 Euro), der Verlegung der Trafostation (71.500 Euro), der Anpassung und Umgestaltung der vor kurzem neu gestalteten Squareflächen (10.000 Euro) und der statischen Ertüchtigung des Regenrückhaltebeckens incl. Herstellung neuer Beläge (1.064.080 Euro). Die Decken des Regenrückhaltebeckens sind nicht für eine dynamische Verkehrsbelastung ausgelegt. Des Weiteren haben sich die rechtlichen Vorgaben für die Dimensionierung von Verkehrsbauwerken vor vier Jahren verschärft. Die Decke des Regenrückhaltebeckens muß mit einer zusätzlichen durchgehenden Betondecke mit mindestens 50 bis 90 cm Deckenstärke erhöht werden. Dies führt zu Höhenverhältnissen im Bereich des Wendehammers, die funktional erheblich sind.

Insgesamt belaufen sich die geschätzten Kosten auf 1.636.580 Euro incl. MwSt., die aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar sind.

Die Andienungsvariante 2 läßt sich unabhängig von den hohen Kosten baulich-funktional wegen der Statik des Regenrückhaltebeckens nur mit erheblichen Niveauunterschieden in der Verkehrsfläche realisieren.

Verzichtet man auf die Herstellung des Verkehrsberuhigten Bereiches entstehen Kosten in Höhe von 1.316.580 Euro incl MwSt., die aus Sicht der Verwaltung ebenfalls nicht vertretbar sind.

Fazit des Gutachten Büro Modus Consult

Die aufgezeigten Andienungskonzepte ausschließlich über die Straße vor der Polizei bergen ein hohes Gefahrenpotential und entsprechende verkehrliche Behinderungen beim Rangieren und Rückwärtsfahren in unmittelbarer Nähe zu einem sensiblen Aufenthaltsbereich und einer von zwei Ausfahrten aus der Polizeidienststelle.

Ein Wenden und Rangieren unmittelbar vor dem Gebäude (Andienungsvariante 1 und 2) bedingt höchste Ansprüche an den LKW- Lenker, sowie umfangreiche bauliche Eingriffe in die Straßen nördlich, südlich und westlich des Quartierplatzes und der Trafostation. Aus verkehrstechnischer Sicht und aufgrund erheblicher Sicherheitsdefizite wird eine Andienung mit großen Lieferfahrzeugen über die Straße vor der Polizei nicht empfohlen.

Weiteres Vorgehen:

Grundsätzlich ergeben sich für das weitere Vorgehen folgende vier Alternativen:

Andienungsvariante 0:

Die Andienung erfolgt (Beschlusslage Fachbereichsausschuss vom 1.4.2008) durch Anfahrt vor der Polizei rückwärts.

Andienungsvariante 1:

Die Andienung erfolgt durch Anfahrt vor der Polizei vorwärts mit Rückstoßen

Andienungsvariante 2:

Die Andienung erfolgt durch Anfahrt vor der Polizei vorwärts mit Wendehammer

Andienungsvariante 3:

Die Andienung erfolgt entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Weise um den Square herum.

Die Mitglieder des Fachbereichsausschusses werden gebeten, sich für eine der vorgestellten Alternativen zu entscheiden.