

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016 / V 00334	Ausfertigungen: Stadtbauamt, BSU, DEZ4, OVE, SBV, SPK
Dienststelle: Stadtbauamt Aktenzeichen: SBA-Ki	10.11.2016, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Erschließung Baugebiet Pfatthaagäcker II Grundsatzentscheidung und Baubeschluss Anlage: Lageplan				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Kübler, Wolfgang / 10 Minuten
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	06.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	07.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	12.12.2016	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten		
	Verkehrsanlagen	Betrag:	500.000 EUR
	Abwasseranlagen	Betrag:	1.100.000 EUR
Einnahmen:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einnahmen		
	Erschließungsbeiträge	Betrag:	475.000 EUR
	Abwasserbeiträge	Betrag:	110.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM STÄDT. HAUSHALT:			
<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo: 2.6300.9508.000-0808
Zur Verfügung stehende Mittel	bis 2016		720.000 EUR
Planansatz	2017		230.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG:			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermögensplan / Investitionsprogramm			Investitionsauftrag 800474
Zur Verfügung stehende Mittel	bis 2016		100.000 EUR
	2017		400.000 EUR
Noch bereitzustellen im Wirtschaftsplan / Investitionsprogramm 2017ff:			600.000 EUR

Beschlussantrag:

1. Der vorliegenden Planung (Lageplan / Entwurf vom 04.11.2016) zur Erschließung des Baugebietes Pfatthaagäcker II wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 814 „Pfatthaagäcker II“ grundsätzlich zugestimmt.
2. Zur Umsetzung der Baumaßnahme wird ein Gesamtkostenrahmen von 1.600.000 EUR (Verkehrsanlagen: 500.000 EUR; Abwasseranlagen: 1.100.000 EUR) genehmigt.
3. Beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung werden in das Investitionsprogramm zur Wirtschaftsplanung 2017ff weitere 600.000 EUR (2017: 480.000 EUR; 2018: 120.000 EUR) zur Finanzierung der Maßnahme aufgenommen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur baulichen Umsetzung der Maßnahme in die Wege zu leiten und die notwendigen Verträge abzuschließen, um die Maßnahme in 2017 auszuführen.

Begründung:

1. Allgemeines

Die Stadt Friedrichshafen beabsichtigt, im Südwesten von Ettenkirch – Waltenweiler ein Neubaugebiet, im Anschluss an das bestehende Gebiet „Pfatthaagäcker I“, zu erschließen. Grundlage für die erforderliche weiterführende Planung und die Umsetzung ist der Bebauungsplan Nr. 814 „Pfatthaagäcker II“.

Auszug aus dem Bebauungsplan (Begründung):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 814 „Pfatthaagäcker II“ umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und befindet sich im Südwesten von Ettenkirch – Waltenweiler, zwischen der Waltenweiler Straße und dem Wohngebiet „Pfatthaagäcker I“. Im Norden grenzt es an den Wirtschaftsweg mit dem Flst.Nr. 952, im Nordosten und Osten an die Flurstücke Nr. 936, 936/1 und 953/1, im Nordwesten an das Flurstück Nr. 950 und im Südosten an die Waltenweiler Straße. Aufgrund der Erschließungssituation sind ca. 0,1 ha der Waltenweiler Straße Teil des Geltungsbereiches. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich einen Teil des Flurstücks mit der Nr. 953, das sich im Südwesten weiter erstreckt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad vom 08.07.2006 als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt und ist damit entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Planungsvorgaben entwickelt.

Die Bebauung entwickelt sich entlang einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße, die im Südosten eine Anbindung an die Waltenweiler Straße und im Nordwesten an das bestehende Gebiet Pfatthaagäcker erhält. Von dieser abzweigend ist zusätzlich eine Stichstraße vorgesehen. Zwei Gebäude werden über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Hierbei handelt es sich um Teile der Fuß- und Radwegeverbindung, welche in diesem Abschnitt überfahren werden dürfen.

Das Plangebiet wird über ein eigenes Fuß- und Radwegesystem erschlossen. Dieses greift den im Nordosten des Plangebiets verlaufenden Fußweg auf, führt diesen nach Süden über öffentliche Grünflächen weiter und endet im Süden auf dem Fuß- und Radweg entlang der Waltenweiler Straße.

Eine Verzahnung des Landschaftsraums mit dem Plangebiet wird vorgesehen. Hierzu soll ca. die Hälfte der bestehenden Streuobstbäume am westlichen Rand des Plangebietes erhalten bleiben, indem ein Großteil als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ein Teilbereich als öffentliches Grün festgesetzt wird. Auf den öffentlichen Flächen ist darüber hinaus die Rückhaltung / Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

2. Bautechnische Details

Beim derzeitigen Planungsstand handelt es sich um eine Entwurfsplanung, d. h. die Lage der Kanaltrassen, die Straßenführung, das Straßenbegleitgrün und der Verlauf der Fuß- / Radwege stehen weitgehend fest. Im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung können sich noch geringfügige Änderungen ergeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 814 „Pfatthaagäcker II“ sind berücksichtigt und im beigefügten Lageplan eingearbeitet.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 814 „Pfatthaagäcker II“ festgelegt, sind zur Baufeldfreimachung für die zukünftigen Grundstücke, die neuen Straßen- und Wegeflächen sowie die Retentionsflächen ca. 0,7 ha des ca. 3,2 ha großen Streuobstbestandes zu fällen. Die Fällarbeiten werden außerhalb der Vegetationsperiode (Winter 2016/2017) durchgeführt.

VERKEHRSANLAGEN

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Kreisstraße K 7729 (Waltenweiler Straße) im südlichen Teil des Baugebietes. Die innere verkehrliche Erschließung entsteht durch eine neue Erschließungsstraße, die im Süden an die Waltenweiler Straße und im Norden an das bestehende Wohngebiet „Pfatthaagäcker I“ angebunden ist.

Folgende Einzelfestlegungen wurden bereits getroffen:

Erschließungsstraßen: Die Fahrbahnbreite beträgt vorwiegend 5,0 m. Im Abschnitt zwischen der Waltenweiler Straße und der Stichstraße verringert sich im Bereich der Längsparker die Fahrbahnbreite auf 4,40 bzw. 4,50 m. Die Ausbildung der Fahrbahnen erfolgt nach RSTO 12, Belastungsklasse Bk 1,0 (Wohnstraße), in Asphaltbauweise.

Fuß- und Radwegeerschließung: Die Breite liegt durchgängig bei 2,50 m. Die Wege werden mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt.

Parkplätze: Im Baugebiet sind entlang der Erschließungsstraße sowie in der Stichstraße insgesamt 20 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Sie werden mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt.

ENTWÄSSERUNG

Das geltende Wassergesetz fordert, in Neubaugebieten ortsnahe Regenwasserversickerung auf hierfür geeigneten Flächen vorzusehen. Dadurch sollen bestehende Kanalnetze, Behandlungsanlagen (wie z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) und die Kläranlage entlastet werden.

Ziel von Versickerungen ist, dass anfallende Regenwasser zunächst zu speichern, über die Durchsickerung einer belebten Bodenzone vor zu reinigen und somit zeitversetzt einem reinen Regenwasserkanal zuzuführen, der dann ohne weitere Vorbehandlung des Regenwassers direkt an einen Vorfluter (hier: Tegelbach) angeschlossen werden kann.

Laut Wasserhaushaltsgesetz ist eine Entwässerung im Trennsystem erforderlich. Im Baugebiet Pfatthaagäcker II sind somit ein getrennter Regen- und Schmutzwasserkanal vorgesehen.

Versickerung:

Das vorliegende Baugrundgutachten der HPC AG vom 21.02.2014 sagt aus, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb zurückzuhalten und gedrosselt dem Tegelbach zuzuführen. Der Drosselabfluss entspricht dabei dem Abfluss, der im unbebauten Zustand anfällt. Durch die Bebauung und die damit entstehende Versiegelung fällt mehr Niederschlagswasser an. Die Differenz zwischen bebauten und unbebauten Zustand ist zurückzuhalten.

Für die berechnete und erforderliche Rückhaltmenge des Regenwassers sind im Südosten des Baugebietes Retentionsmulden vorgesehen sowie eine zusätzliche Mulde in der öffentlichen Grünfläche, südlich des Fuß- und Radweges.

Neues Regenwassersystem:

Die neuen Regenwasserkanäle werden in der Haupteerschließungsstraße sowie teilweise in den Fußwegeverbindungen geführt und in die Retentionsmulden eingeleitet. Die Mulden sind über einen neu herzustellenden Regenwassersammler auf Privatgrund an den Tegelbach (Vorfluter) angeschlossen. Der neue Regenwassersammler quert im Südosten des Baugebietes die Waltenweiler Straße und wird an der südlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 1055 bis zum Tegelbach verlegt.

Da es sich bei dem Privatgrundstück um eine Obstanlage handelt, ist der Regenwassersammler außerhalb der Ernte- und Pflegezeiträume herzustellen. Um den Bau im Winter 2016/2017 durchführen zu können, ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 814 „Pfatthaagäcker II“ eine separate und somit dem Baugebiet vorgezogene Ausschreibung für den Regenwassersammler erforderlich gewesen. Mit Entscheidung vom 16.09.2016 hat Herr Oberbürgermeister Brand einem vorgezogenen Ausschreibungsverfahren für den Regenwassersammler zugestimmt. Die Submission hierzu fand am 26.10.2016 statt.

Neues Schmutzwassersystem:

Die neuen Schmutzwasserkanäle werden parallel zu den Regenwasserkanälen in der Haupteerschließungsstraße verlegt sowie in der Stichstraße. Das neue Schmutzwassersystem wird im Osten des Plangebietes an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Waltenweiler Straße angeschlossen. Für diesen Anschluss ist zusätzlich ein neuer Schmutzwasserkanal mit einer Länge von ca. 50 m in der Waltenweiler Straße herzustellen. Die Ableitung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal auf dem Flst. Nr. 1058 mit Anschluss an den Mischwassersammler am Tegelbach.

3. Zeitlicher Ablauf

Ein Teil der Erschließungsarbeiten wird bereits mit dem Bau des Regenwassersammlers auf dem Flst. Nr. 1055 im Winter 2016/2017 umgesetzt. Vorgesehener Zeitraum der Haupteerschließung: Frühjahr 2017 bis Winter 2017/2018. Es wird mit den Kanalbauarbeiten

begonnen. Im Anschluss werden die Straßenbauarbeiten ausgeführt. Es besteht zum Teil die Möglichkeit, die Arbeiten parallel auszuführen.

4. Kosten

Die Kosten der Maßnahme belaufen sich nach aktueller Kostenschätzung vom 29.09.2016 und 03.11.2016 auf rd. 500.000 EUR für den Bau der Verkehrsanlagen und rd. 1.100.000 EUR für den Bau der Abwasseranlagen.

Kostenschätzung (brutto):

Verkehrsanlagen

Baukosten	370.000 EUR
Honorarkosten, Ingenieurleistungen und sonstige Nebenkosten (ca. 20%)	75.000 EUR
<u>Unvorhergesehenes (ca. 15%)</u>	<u>55.000 EUR</u>
Gesamtkosten Verkehrsanlagen:	500.000 EUR

Abwasseranlagen

Baukosten Baugebiet	590.000 EUR
Baukosten SW-Kanal Waltenweiler Straße	55.000 EUR
Baukosten RW-Kanal zum Tegelbach	165.000 EUR
Honorarkosten, Ingenieurleistungen und sonstige Nebenkosten (ca. 20%)	165.000 EUR
<u>Unvorhergesehenes (ca. 15%)</u>	<u>125.000 EUR</u>
Gesamtkosten Abwasseranlagen:	1.100.000 EUR

5. Finanzierung Verkehrsanlagen

Für den Straßen- und Wegebau fallen Kosten von 500.000 EUR an. Hierfür sind ausreichende Finanzierungsmittel im städt. Investitionsprogramm zum Doppelhaushalt 2016/2017 eingestellt (bis 2016: 720.000 EUR; 2017: 230.000 EUR).

Über Erschließungsbeiträge können ca. 475.000 EUR refinanziert werden.

6. Finanzierung Abwasseranlagen

Für die abwassertechnische Erschließung des Baugebiets Pfatthaagäcker II stehen beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung im Investitionsprogramm zum Wirtschaftsplan 2016 auf Investitionsauftrag 800474 bislang insgesamt 500.000 EUR (bis 2016: 100.000 EUR; 2017: 400.000 EUR) zur Verfügung. Zur Finanzierung der erwarteten Kosten von 1.100.000 EUR sind weitere Finanzierungsmittel in Höhe von 600.000 EUR (2017: 480.000 EUR; 2018: 120.000 EUR) in den Entwurf zum Wirtschaftsplan / Investitionsprogramm 2017ff aufgenommen worden.

Über Abwasser-Anschlussbeiträge können ca. 110.000 EUR refinanziert werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten..