

**Entwicklung des Baugebietes „Gärtenwiesen West“ in Büchenau**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.07.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Büchenau	16.07.2018	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

1. Bebauungsplan - Stand 01.02.2018
2. Gebietskarte
3. Straßenplanung
4. Kanalplanung Nord
5. Kanalplanung Süd
6. Leitungsplan Nord
7. Leitungsplan Süd
8. Erschließungsaufwendungen

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Entwicklung des Baugebietes „Gärtenwiesen West“ zur Kenntnis.

I. Sachverhalt und Begründung

Auf Grundlage des nachfolgenden Sachverhalts insbesondere des aufzustellenden Bebauungsplanes, der vorgesehenen amtlichen Umlegung sowie der zu erwartenden Erschließungsaufwendungen, ist die Entwicklung des Gebietes für eine Wohnbebauung aus Sicht der Verwaltung zu realisieren.

Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtenwiesen West“ sowie der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gärtenwiesen West“, Gemarkung Büchenau gemäß § 2 BauGB und § 74 LBO sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und integriertem Umweltbericht sowie das zu diesem Zeitpunkt vorliegende Fachgutachten (Spang, Fischer, Natzschka: Landschaftsplanerische Leistungen zum Bebauungsplan Gärtenwiesen vom April 2004) lag in der Zeit vom Freitag 04.03.2016 bis einschließlich Freitag 08.04.2016 öffentlich

aus.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landratsamt aufgrund der nahe gelegenen Landesstraße eine Verkehrslärmprognose empfohlen.

Des Weiteren wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine Aktualisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gefordert, da die Untersuchungen von 2004 schon zu lange zurückliegen. Außerdem wurde eine Untersuchung zum Artenschutz gefordert. Diese Untersuchungen waren 2004 noch nicht gesetzlich vorgegeben und müssen nun für das Bebauungsplanverfahren nachgeholt werden.

Vom Landwirtschaftsamt wurde darum gebeten, eine alternative externe Ausgleichsfläche festzulegen. Die bisher für den externen Ausgleich vorgesehene Fläche weist eine hohe Bonität auf und ist für die landwirtschaftliche Nutzung von hoher Bedeutung.

Seither wurden die notwendigen Untersuchungen beauftragt und abgeschlossen. Es zeichnet sich eine Lösung für die alternativen Ausgleichsflächen ab (notwendiger Grundstückserwerb).

Parallel wurde außerdem die Erschließungsplanung weiter ausgearbeitet.

Die Planung kann nun entsprechend angepasst und die Ergebnisse der Untersuchungen aufgenommen werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll sobald wie möglich fortgesetzt werden. Anvisiert wird die Beschlussfassung für die öffentliche Auslegung nach der Sommerpause, im Herbst 2018.

Amtliches Umlegungsverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 die Durchführung einer Umlegung im Bereich des Bebauungsplanes „Gärtenwiesen West“ angeordnet. In der gleichen Sitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan „Gärtenwiesen West“ ist noch nicht rechtskräftig. Nach der öffentlichen Auslegung hätte das Verfahren einen Stand erreicht, der es ermöglicht mit der Durchführung einer Baulandumlegung zu beginnen. Nachdem die Kosten für die Erschließung bzw. Herstellung des Gebietes durch Berechnungen und Schätzungen vorliegen, könnte parallel zur Fertigstellung des Bebauungsplanes eine Anhörung der Grundstückseigentümer nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit den Beteiligten durchgeführt werden. Diese soll, wie in anderen Verfahren auch, im Rahmen einer Informationsveranstaltung gemeinsam mit dem privaten Erschließungsträger erfolgen. Dabei sind die beteiligten Grundstückseigentümer insbesondere über den Ablauf des Umlegungsverfahrens und die allgemeinen Grundsätze des Verfahrens zu informieren. In einem weiteren Verfahrensschritt werden die Grundstückseigentümer in Erörterungsgesprächen über ihre individuellen Zuteilungsmöglichkeiten und voraussichtlichen Kosten informiert.

Die Durchführung einer Baulandumlegung ist notwendig, da aufgrund der Grundstücksstruktur und der Eigentümerverhältnisse ordnende Maßnahmen zur Bildung von Baugrundstücken auf der Grundlage des Bebauungsplans durchzuführen sind. Daher ist es erforderlich, eine Umlegung im Bereich des Bebauungsplans „Gärtenwiesen West“ als Fortsetzung zum bereits realisierten östlichen Baugebiet „Gärtenwiesen Ost“, nach den §§ 45ff BauGB durchzuführen. In das ca. 3 ha große künftige Umlegungsgebiet sind ca. 49 Grundstücke mit ca. 85 Beteiligten einbezogen. Die Durchführung der Baulandumlegung ist unvermeidbar, da aufgrund der Grundstückssituation und der Eigentumsverhältnisse nicht erwartet werden kann, dass die Bildung baureifer Grundstücke durch privatrechtliche Vereinbarungen und Verträge erfolgt.

Die Umlegungsgespräche sollen für das Gebiet „Gärtenwiesen-West“ von der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur geführt werden.

Nach Vorlage entsprechender Angebote privater Erschließungsträger wird die Vergabe dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage zum Beschluss vorgelegt.

Aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation werden in diesem Gebiet die fertigen Baulandpreise auf ca. 250 bis 300 €/m² geschätzt.

Erschließung

Grundsätzlich ist die Erschließung von Baugebieten gem. § 123 BauGB Aufgabe der Gemeinde.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.06.2004 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Refinanzierung der Kosten der Erschließung in künftigen Baugebieten die Erschließung nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) einem Dritten zu übertragen ist.

Um die zügige Erschließung des Baugebiets zu ermöglichen und die finanzielle Belastung der Gemeinde so gering wie möglich zu halten, besteht gem. § 11 Abs.1 S.1 BauGB die Möglichkeit städtebauliche Verträge abzuschließen. Hierin werden die Vorbereitungen oder Durchführungen städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten vorgenommen.

Es werden nicht nur die beitragsfähigen Erschließungsanlagen gem. Kommunal-abgabengesetz (KAG) vom Vertragspartner übernommen, sondern auch die nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtischen Planungen sowie der Umweltbericht. Die zu entwickelnden Baugebiete ab dem Jahr 2004 wurden alle von einem privaten Erschließungsträger entsprechend eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 Abs.1 S.1 BauGB durchgeführt.

Somit wurde auch das Baugebiet „Gärtenwiesen Ost“ in der Zeit von 2006 – 2009 privatrechtlich erschlossen.

Für die Grundstückseigentümer entstanden pro m² Nettobauland Kosten i.H.v. 73,29 €/m².

Nach Vorlage der aktuellen Kostenberechnung für das Baugebiet „Gärtenwiesen West“ ist mit einer Kostensteigerung zu rechnen.

Nach heutigem Kenntnisstand fallen pro m² Nettobauland Kosten von ca. 100 € an.

Planung der Erschließungsanlagen

Verkehrsfläche

Das IB Emch & Berger wurde mit der Straßenplanung für das Erschließungsgebiet Gärtenwiesen West beauftragt. Die Kanalplanung wurde bereits bis zur Ausführungsplanung im Zuge des Erschließungsplanung Gärtenwiesen Ost durchgeführt.

Die Straßen des Erschließungsgebietes Gärtenwiesen West werden als Mischverkehrsfläche hergestellt. Die Erschließungsstraßen werden bei der Spöcker Straße, dem Margeritenweg, dem Kornblumenweg und Gärtenwiesen an den Bestand angeschlossen. Außerdem sind Zugänge zu den angrenzenden Feldwegen vorgesehen.

Die Straßen- und Parkplatzbereiche werden in Pflasterbauweise hergestellt. Die Breite der Mischverkehrsfläche wird zwischen 5,50 m und 6,00 m liegen, wobei der Parkplatz und die Verkehrsfläche durch einen Tiefbord voneinander abgegrenzt werden. Die Entwässerung der Mischverkehrsfläche wird mittels einer 0,50 m breiten Mittelrinne und Sinkkästen realisiert. Auch die Parkplatzbereiche werden über die Mittelrinne entwässert.

Die Mischverkehrsfläche muss im Ganzen zwischen 1,20 m und 2,00 m gegenüber dem anschließenden Boden angehoben werden. Dies ist auf Grund des oberflächennahen Grundwassers erforderlich. Der Auffüllhorizont orientiert sich dabei an der Geländehöhe des Baugebietes Gärtenwiesen Ost.

Im Gebiet Gärtenwiesen West werden ca. 3.500 m² öffentliche Verkehrsfläche hergestellt. Die Kostenberechnung des Ingenieurbüros weist eine Gesamtsumme der Baukosten von ca. 740.000 € brutto auf. Die Baunebenkosten betragen, geht man von 15 % der Baukosten aus, ca. 111.000 €. Umgerechnet auf den Quadratmeter Straße ergibt dies einen Wert von ca. 240 €/m² Verkehrsfläche.

Abwasser

Die Entwässerung der Erweiterung West erfolgt im Tennesystem, was bedeutet, dass das bestehende Regen- und Schmutzwassernetz im Gärtenwiesen-Ost erweitert wird. Die vorhandene Regenwasserversickerungsanlage im Ostteil des Baugebietes ist für die zusätzliche Aufnahme von Dachflächen- und Straßenflächenwasser bereits ausreichend dimensioniert.

Trinkwasserversorgung

Zweckverband „Wasserversorgung Mittelhardt“, Rathausstraße 3, 76297 Stutensee

Stromversorgung

Die Stadtwerke Bruchsal GmbH plant für die Versorgung des Erschließungsgebietes die erforderlichen Leitungen.

Die Sicherstellung zukünftiger Belange hat die Stadtwerke Bruchsal GmbH so weit möglich in der aktuellen Planung berücksichtigt.

Wärmeversorgung

Zur Verdichtung des Erdgasnetzes hat sich die Stadtwerke Bruchsal GmbH entschieden, das bestehende Erdgasnetz auszubauen. Die Stadtwerke Bruchsal GmbH plant das NBG an das bestehende Mitteldruckgasnetz im Bereich Margeritenweg bis Spöcker Straße und Kornblumenweg bis Straße Gärtenwiesen 73 anzuschließen.

Zeitliche Realisierung (geplant)

Ausschreibung Erschließungsträger	Februar 2019
Informationsveranstaltung Eigentümer	April 2019
Umlegung – Gespräche Eigentümer	ab Mai 2019
Beginn Erschließungsmaßnahmen	Anfang 2021
Beginn privater Baumaßnahmen	Anfang 2022

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Durch die Erschließung des Baugebietes „Gärtenwiesen West“ hat die Stadt die Möglichkeit, den Bedarf von Bauplätzen in gehobener Lage zu decken. Die Kosten der Erschließung tragen die Eigentümer im Baugebiet „Gärtenwiesen West“.