



Sitzungsvorlage

Nr. 0142/2018/1

## Entwicklung des Baugebietes „Oberer Weiherberg Änderung II,,

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich	Beschlussfassung

### Anlagen:

1. Bebauungsplan - Stand: Okt. 2017
2. Gebietskarte
3. Straßenplanung
4. Kanalplan
5. Leitungsplan
6. Erschließungsaufwendungen

### Beschlussantrag

1. **Der Gemeinderat beschließt die Erschließung des 2. Bauabschnitts des Baugebietes „Oberer Weiherberg“ mit einem voraussichtlichen Erschließungskostenanteil in Höhe von ca. 183,- €/m<sup>2</sup>.**
2. Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Entwicklung des Baugebietes „Oberer Weiherberg Änderung II“ zur Kenntnis.

### I. Sachverhalt und Begründung

**Der Beschlussantrag 1, wurde nach Vorberatung im AUT am 10.07.2018 ergänzt.**

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 rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Weiherberg“ wird derzeit für den zweiten Bauabschnitt geändert.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Weiherberg - Änderung II“ sowie der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Weiherberg - Änderung II“, Gemarkung Bruchsal 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. Die frühzeitige Beteiligung fand durch Auslegung in der Zeit vom Montag 25.07.2016 bis einschließlich Freitag 26.08.2016 statt.

Die Planung wird aktuell überarbeitet. Dabei spielen weniger die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung eine Rolle als vielmehr Details hinsichtlich der Erschließungsplanung. So werden derzeit geringe Anpassungen bei der Straßenführung und notwendige Leitungstrassen eingearbeitet.

Darüber hinaus erfolgt momentan die notwendige Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrags. Die Ergebnisse der Kartierungen ergeben Ausgleichsbedarf für Vögel, Fledermausquartiere und Zauneidechsen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sind noch konkret festzulegen und vor der Erschließung umzusetzen.

Das Bebauungsplanverfahren soll sobald möglich fortgesetzt werden. Ein möglicher Abschluss des Verfahrens könnte 2019 erfolgen.

### Ämliches Umlegungsverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner Sitzung am 14.05.2013 die Durchführung einer Umlegung im Bereich des Bebauungsplanes „Oberer Weiherberg“ angeordnet. In der Zwischenzeit wird jedoch der Bebauungsplan in Teilbereichen elementar geändert. Diese Änderungen werden auch signifikante Auswirkungen auf die spätere Zuteilung haben. Nach Durchführung der Änderungen im Bebauungsplan „Oberer Weiherberg Änderung II“ hätte das Verfahren einen Stand erreicht, der es ermöglicht, mit der Durchführung einer Baulandumlegung zu beginnen.

Nachdem inzwischen die Kostenberechnungen für die Erschließung bzw. Herstellung des Gebietes durch Berechnungen und Schätzungen vorliegen (auf Vorlage Nr. 0167/2018 wird verwiesen), 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 „Oberer Weiherberg Änderung II“ als Fortsetzung zum bereits realisierten östlichen Baugebiet „Oberer Weiherberg I“, nach den §§ 45ff BauGB durchzuführen. In das ca. 5,2 ha große künftige Umlegungsgebiet sind ca. 62 Grundstücke mit ca. 100 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. Gespräche mit einem beteiligten Grundstückseigentümer eines bebauten Bestandsgrundstückes führten bisher zu keinem Konsens.

Aufgrund der personellen Situation und der parallelen Durchführung von weiteren Baugebieten/Umlegungsverfahren soll die Durchführung der Umlegungsgespräche an einen privaten Dienstleister und in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vergeben werden. In den weiteren Baugebieten wie zum Beispiel „Gärtenwiesen-West“ werden die Umlegungsgespräche von der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur geführt. Nach Vorlage entsprechender Angebote wird die Vergabe dieser Dienstleistung dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage zum Beschluss vorgelegt. Aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation werden in diesem Gebiet die fertigen Baulandpreise auf ca. 400 bis 500 €/m<sup>2</sup> 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. Kommunalabgabengesetz (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.

Auch das Baugebiet „Oberer Weiherberg, 1. Bauabschnitt“ wurde in der Zeit von 2008 – 2013 privatrechtlich erschlossen.

Für die Grundstückseigentümer entstanden pro m<sup>2</sup> Nettobauland Kosten i.H.v. 100,97 €/m<sup>2</sup>.

Nach Vorlage der aktuellen Kostenberechnung für das Baugebiet „Oberer Weiherberg Änderung 2“ ist mit einer hohen Kostensteigerung zu rechnen. Nach heutigem Kenntnisstand fallen pro m<sup>2</sup> Nettobauland Kosten von ca. 183 € an.

## Planung der Erschließungsanlage

### Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche ist unterteilt in Parkplätze und Straße. Die Straße wird sowohl in Pflaster als auch in Asphaltbauweise als Mischverkehrsfläche im Verhältnis 2:1 ausgebildet. Die Straßen quer zum Hang werden in Asphaltbauweise und einer Längsneigung von bis zu 12% ausgeführt. Die Straßen entlang des Hangs werden in Pflasterbauweise hergestellt. Die Pflasterfläche erhält mittig eine dreizeilige Entwässerungsrinne, bei einer Straßenbreite von 5,50 m. Die Asphaltfläche wird mit einer Querneigung von 2,5 % einseitig entwässert. Auch hier beträgt die Straßenbreite 5,50 m.

Wie oben erwähnt entstehen auf der öffentlichen Verkehrsfläche neben der Straße auch öffentliche Parkplätze. Die knapp 70 Parkplätze werden ebenfalls in Pflasterbauweise mit anthrazitfarbenem Betonpflaster hergestellt. Zum größten Teil werden diese als Querparkplätze entlang der Asphaltstraßen angelegt. Rechts und links der Parkplätze werden als Abschluss Baumbeete platziert. Es ist vorgesehen, insgesamt 24 Bäume zu pflanzen.

Im zweiten Abschnitt des Baugebietes Oberer Weiherberg werden ca. 8.800 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche hergestellt. Die Kostenschätzung des Ingenieurbüros weist eine Gesamtsumme der Baukosten von ca. 1,7 Mio. € brutto für diesen Bereich auf. Die Planungskosten betragen knapp 165.000 €. Umgerechnet auf den Quadratmeter Straße, ergibt dies einen Wert von ca. 215 €/m<sup>2</sup> Verkehrsfläche.

Im ersten Bauabschnitt beliefen sich die Kosten pro Quadratmeter Verkehrsfläche noch um die 150 €/m<sup>2</sup>.

## Abwasser

Allgemein:

Im Gegensatz zum 1. Bauabschnitt erfolgt die Entwässerung des 2. Bauabschnittes im Mischsystem. Die Abwässer werden über geplante Mischwasserkanäle im Erschließungsgebiet gesammelt und am Näherweg und Flüßelweg in das vorhandene Mischwasserkanalsystem des unterhalb liegenden Wohngebietes eingeleitet. Da im Gegensatz zum 1. Bauabschnitt keine Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Regenwasserkanäle bestehen, können keine Regenwasserkanäle im Erschließungsgebiet vorgesehen werden. Somit muss das Schmutzwasser und das Regenwasser gemeinsam über die geplanten Mischwasserkanäle in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser der oberhalb liegenden Außengebietsflächen wird über Entwässerungsgräben am südlichen Rand des Erschließungsgebietes gesammelt. Im westlichen Bereich wird das Oberflächenwasser ebenfalls in die geplanten Mischwasserkanäle des Erschließungsgebietes eingeleitet. Im östlichen Bereich erfolgt die Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal des 1. Bauabschnittes weiter zum vorhandenen Regenrückhaltebecken südlich der B 35.

Die reinen Baukosten für die geplante Mischwasserkanalisation im Bauabschnitt 2 betragen ca. 1.100.000 EUR brutto. Hierbei sind die Kosten für den erforderlichen Stauraumkanal nicht enthalten. Das Ingenieurhonorar für die Planung und Ausführung der Mischwasserkanäle im 2. Bauabschnitt einschließlich Stauraumkanal beträgt ca. 246.000 EUR brutto.

Stauraumkanal:

Die Abwässer müssen in das vorhandene Mischwasserkanalsystem eingeleitet werden. Da die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals im Bereich des Flüßelweges nicht ausreicht, diese Abwässer schadlos abzuleiten, wurden mehrere Varianten zur Ableitung untersucht. Hierbei wurde auch eine mögliche Aufdimensionierung des Mischwasserkanals im Flüßelweg betrachtet. Als wirtschaftlichste Lösung wird ein kaskadenförmiger Stauraumkanal DN 2.600 innerhalb des Erschließungsgebietes gewählt, in dem die Wassermengen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Dieser Stauraumkanal verläuft innerhalb der geplanten Straße parallel zum nördlichen Baugebietsrand.

Die reinen Baukosten des Stauraumkanals einschließlich Drosselschacht und technischer Ausrüstung betragen ca. 655.000 EUR brutto.

Kanalaufdimensionierung Näherweg:

(siehe auch Vorlage Nr. 173/2018, die ebenfalls in dieser Sitzung behandelt wird)

Auch die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals im Näherweg ist nicht ausreichend, um die Abwässer aus dem Erschließungsgebiet schadlos abzuleiten.

Eine Aufdimensionierung dieser Kanäle ist gemäß den Berechnungen im Generalentwässerungsplan auch schon ohne die Einleitung der Wassermengen aus dem Erschließungsgebiet erforderlich. Mit Einleitung aus dem Erschließungsgebiet vergrößert sich der erforderliche Umfang d.h. zusätzliche Haltungen sind auszutauschen und weitere müssen entsprechend größer dimensioniert werden. Bei der Ermittlung der Baukosten wurden daher nur die Mehrkosten gegenüber den ohnehin erforderlichen Kanalaufdimensionierungen berücksichtigt. Es ergeben sich reine Baukosten von ca. 330.000 EUR brutto. Das Ingenieurhonorar für die Planung und Ausführung der Kanalaufdimensionierung beträgt ca. 50.000 EUR brutto.

Die Gesamtkosten für den Kanalbau betragen einschließlich Stauraumkanal und Kanalaufdimensionierung Näherweg ca. 2.378.000 EUR brutto.

### Trinkwasserversorgung

Aufgrund der Topographie kann das Neubaugebiet (NBG) „Oberer Weiherberg“ BA I und BA II nicht vollständig aus dem bestehenden Hochzonenbehälter (HB) versorgt werden.

Somit war es erforderlich für den ersten Bauabschnitt des NBG „Oberer Weiherberg“ im Jahre 2010 eine eigene Druckzone einzurichten.

Die erforderliche Druckerhöhungsanlage wurde im Zuge der Erschließung des ersten Bauabschnittes im HB-Arzt eingebaut. Der damit verbundene Kostenanteil für die Errichtung der Druckerhöhungsanlage für den BA I wurde bereits abgerechnet.

Der noch offene Kostenanteil für den BA II wird mit den Erschließungskosten für diesen BA abgerechnet.

Im Baugebiet „Oberer Weiherberg BA II“ befinden sich Hauptwasserleitungen, welche zum Befüllen der Hochbehälter Arzt und Weiherberg benötigt werden.

Bedingt durch die Umlegung der Grundstücke müssen diese Leitungen teilweise neu verlegt werden. Diese Kosten werden in die Erschließkosten des BA II eingerechnet.

### Stromversorgung

Die Stadtwerke Bruchsal GmbH plant für die Versorgung des Erschließungsgebietes die erforderlichen Leitungen, Kabelverteilerschränke und Trafostationen.

Anders als in der Vergangenheit, wo die Stromversorgung alleine durch Kraftwerke erfolgte und die Nutzung durch den Gebrauch von Haushaltsgeräten bestimmt war, sind heute weitere Faktoren zu berücksichtigen. So wird u.a. Strom auf Dächern via PV-Anlagen produziert und in die vorhandene Netzinfrastruktur eingespeist. Die E-Mobilität entwickelt sich immer rasanter. All diese Faktoren haben Einfluss auf die Planung und Auslegung der Versorgungsnetze.

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

### Wärmeversorgung

Die Stadtwerke Bruchsal GmbH plant das NBG an das bestehende Mitteldruckgasnetz im Bereich der Weiherbergstraße und des Näherweges anzuschließen.

Vorab wurden folgende Varianten einer möglichen Wärmeversorgung untersucht:

1. Aufbau einer Fernwärmeversorgung unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Infrastruktur der ehemaligen Feuerweherschule.
2. Aufbau einer Fernwärmeversorgung ausschließlich für den 2 BA Oberer Weiherberg
3. Aufbau eines Gasnetzes

Der Kostenvergleich ergab, dass der Aufbau eines Gasnetzes die nachhaltig ökonomischste und ökologischste Variante darstellt.

Aus diesem Grund hat sich die Stadtwerke Bruchsal GmbH entschieden, das bereits vorhandene Erdgasnetz zu verdichten und auszubauen. Die Stadtwerke Bruchsal GmbH wird die Bürger mit innovativen Wärm-/Energieprodukten bei der Erfüllung der Anforderungen zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung unterstützen.

### Zeitliche Realisierung (geplant)

Ausschreibung Erschließungsträger	Dezember 2018
Informationsveranstaltung Eigentümer	Februar 2019
Umlegung - Gespräche Eigentümer	ab März 2019
Beginn Erschließungsmaßnahmen	Mitte 2020
Beginn privater Baumaßnahmen	Ende 2021

## **II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen**

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