Erstellt durch Bauamt

Gemeinderat öffentlich Entscheidung 22.04.2021

Baugebiet "Hondinger Straße" in Fürstenberg - Bauabschnittsbildung

---

Bisherige Beschlüsse im Gemeinderat / Ausschuss für Umwelt und Technik / Verwaltungsausschuss zum Thema am 12.12.2019 / 28.05.2020 / 10.12.2020 / 04.03.2021

Sachdarstellung:

a) Vorstellung der Erschließungsplanung

Am 04.03.2021 hat der Stadtrat den Satzungsbeschluss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Hondinger Straße“, ST Fürstenberg gefasst.

Schon im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sind die Ingenieurleistungen zur Erschließungsplanung an das Büro BIT-Ingenieure aus Villingen-Schwenningen vergeben worden, was die ingenieurplanerische Begleitung des Bebauungsplanes, aber auch eine zeitnahe Umsetzung der Erschließung selbst sichern soll.

Insgesamt sollen über den Bebauungsplan auf einer gesamten Geltungsbereichsfläche von 3,04 ha 31 Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich ausgewiesen. Die resultierende und zur Vermarktung anstehende Nettobauplatzfläche beläuft sich auf ca. 16.500 m². Im Folgenden wird die Erschließungskonzeption kurz erläutert.

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt „Heinrich-v. Fürstenbergstraße“ (K 5746) und die vorhandene Erschließungsstraße Brunnenstraße.
Die Haupterschließungsachse ist mit einer Gesamtbreite von 7,00m in die beiden o.g. Straßen eingehängt. Von dieser gehen zwei Stichstraßen ab, welche die rückwärtigen Grundstücke erschließen, so dass eine gute Erreichbarkeit und ruhige Lage der einzelnen Baugrundstücke gewährleistet ist. Die Haupterschließung ist im Trennprinzip einschl. eines fahrbahnbegleitenden Gehwegs (1,50m) konzipiert. Die Stichstraßen sind als Mischverkehrsflächen mit Breiten von 5,00m und 5,50m geplant.

Am südlichen Gebietsrand ist parallel zur Kreisstraße K 5745 ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen, welcher über einen Fußweg ins Plangebiet durchgebunden ist.

Entwässerung:

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal, der ausgehend von der neuen Einmündung Brunnenstraße in nordöstlicher Richtung durch das Plangebiet verläuft, entsorgt. Dieser ist in Teilbereichen in die neue Erschließungsstraße umzulegen.
Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird ein neues Regenwassernetz in den Erschließungsstraßen aufgebaut und in südwestlicher Richtung zur Kreisstraße abgeführt. Vor Einleitung der Abflussmenge in den Sammler gegenüber der Kreisstraße wird ein

Regenrückhaltebecken vorgeschaltet. Dieses reduziert die Einleitmenge auf die Abflüsse der unbebauten Grundstücke, was gewährleistet, dass der im fortfolgenden beaufschlagte Mühlbach hydraulisch nicht überlastet wird. Das Retentionsvolumen beläuft sich auf ca. 360m³.
Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Rückhaltezisternen mit einem Fassungsvermögen von 4m³ auf jedem Grundstück vor, welche die Regenwasserabflüsse zusätzlich abpuffern.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke wird durch die Herstellung neuer Wasserleitungen einschl. der Hausanschlüsse, die im badischen Schiebersystem geplant sind, gesichert. Die Leitung wird jeweils im Bereich der Heinrich-v. Fürstenbergstraße und der Brunnenstraße in den dortigen Bestand eingebunden, so daß ein Ringsystem ohne Stagnationsbereiche entsteht. Löschwasser kann über geplante Über- und Unterflurhydranten entnommen werden.

Versorgungsmedien:

Darüber hinaus wird das Plangebiet mit den üblichen Versorgungsmedien hinsichtlich der Stromversorgung und der Telekommunikation in Baulast des jeweiligen Versorgers ausgestattet. Die einschlägigen Unternehmen sind bereits in die Planung eingebunden.

b) Beschluss über eine mögliche Bauabschnittsbildung

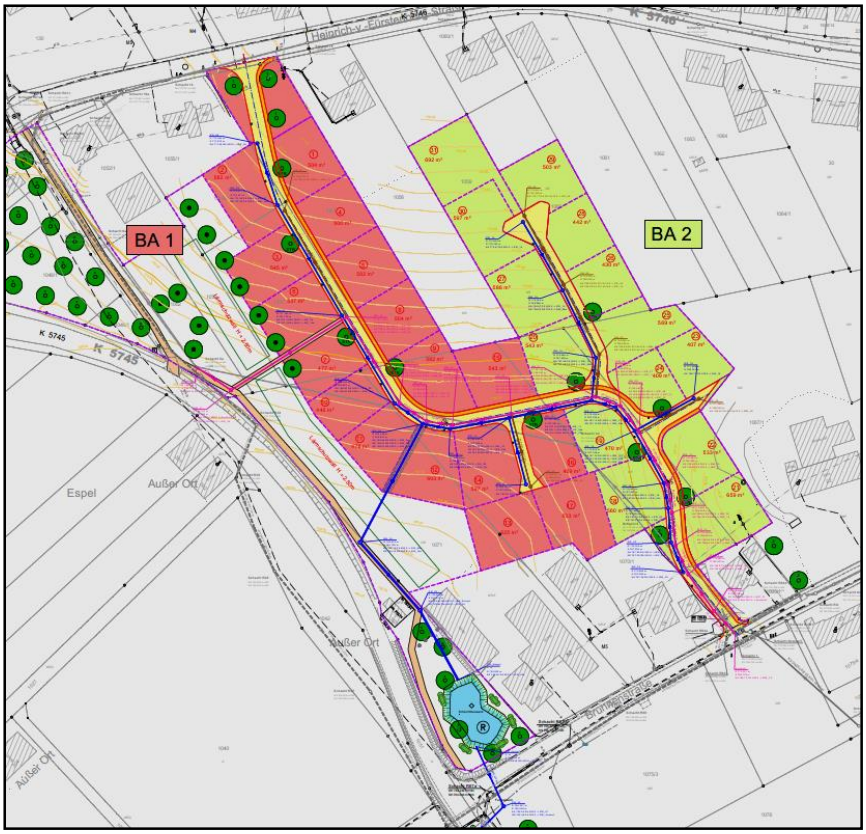
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine mögliche Bauabschnittsbildung bereits andiskutiert. Vor dem Hintergrund, dass 31 neue Bauplätze bei der Grundstruktur von Fürstenberg den Bedarf sicher längerfristig decken, gilt es beim Entscheid einer möglichen Bauabschnittsbildung abzuwägen, inwieweit prognostizierte Abverkaufsraten mit der jeweils errichteten Bauplatzanzahl korrespondieren.

Schwierig zu kalkulieren und vorherzusehen ist dabei, in welchem wirtschaftlichen Verhältnis höhere Finanzierungskosten bei einer Gesamterschließung und höhere Baukosten bei einer Bauabschnittsbildung stehen. Der Betrieb des Baugebietes ist bei einer Durchbindung der Haupterschließungsachse in die H.-v.-F.-Straße und in die Brunnenstraße hinsichtlich Müllabholung, Rettungs-, Winterdienst, etc. verkehrlich grundsätzlich einfacher als bei einer vorübergehenden Stichlösung, für welche noch eine provisorische Wendeanlage eingerichtet werden muss. Ungünstig für eine Abschnittsbildung ist darüber hinaus, daß sich einzelne Erschließungsrichtungen nicht decken und dadurch höhere Aufwendungen verursachen. Zu nennen ist dabei, dass der Mischwasserkanal in nördlicher Richtung verlegt werden muß und das Regenwasser zum südlich gelegenen Retentionsbecken abgeleitet wird.

Eine Bauabschnittsbildung wird aufgrund der höheren Aufwendungen für zusätzliche Baustelleneinrichtung, provisorische Wendeanlagen, zusätzliche Ausschreibungskosten, Kalkulationsnachteile bei kleineren Baumaßnahmen, Baupreissteigerungen, derzeit günstiges Preisniveau im Tiefbau, etc. mit ca. 20% Kostensteigerung abgeschätzt (siehe Kostenberechnung unter c)).

Die Verwaltung empfiehlt deshalb das Baugebiet in einem Zuge zu erschließen, was sich auch mit der Auffassung des Ortschaftsrates von Fürstenberg deckt.

Folgende Varianten der Bauabschnittsbildung stehen dabei der Gesamterschließung gegenüber.



Variante 1: Westlösung mit 17 Bauplätzen in BA 1

Variante 2: Ostlösung mit 19 Bauplätzen in BA 1

Bei Variante 1 ist ungünstig, dass der obsolete Streuobstbestand aktuell entfernt werden muss. Variante 2 ist negativ davon gekennzeichnet, daß der Verkehr in dieser Übergangsphase über die deutlich schlechter ausgebaute Brunnenstraße abgewickelt werden muss.

c) Beschluss zur Ausschreibung der Tiefbau- und Straßenarbeiten

Auf Grundlage der vorgestellten Erschließungsplanung, konnte bereits eine Kostenberechnung aufgestellt werden.
In der im Folgenden aufgeführten Kostenübersicht sind die kommunalen Baukostenanteile einschl. der Nebenkosten für die Gesamterschließung ausgewiesen.

	Kostenberechnung
Hondinger Straße	**[€]**
Straßenbau + Beleuchtung (brutto)	**639.000,00 €**
Entwässerung und Hausanschlüsse (brutto)	**857.000,00 €**
Retention (brutto)	**43.000,00 €**
Wasserversorgung (netto)	**173.000,00 €**
	1.712.000,00 €

Finanzen:

Im Investitionshaushaltplan für das Jahr 2021 sind für das Baugebiet Fürstenberg für Straße, Straßenbeleuchtung, Kanal und Wasserversorgung, insgesamt 1,468 Mio. Euro veranschlagt.

Der Deckungsnachweis für die Mehr-Ausgaben wird durch Weniger-Ausgaben an anderen Stellen im Investitionshaushaltsplan (Sonstige Straßenbauarbeiten, Sonstige Abwasserbauarbeiten und Grundstückserwerb) erbracht.

Zeitliche Projektabwicklung bis zum Baubeginn:

Die Zeitschiene ist derzeit noch vakant und es können somit noch keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Die Verwaltung ist aktuell mit dem Landesdenkmalamt in Kontakt, um weitere geophysikalischen Untersuchungen im Gebiet zu veranlassen. Im Zuge dessen sollen mögliche Bodenfunde gesichert, kartographiert und für die Nachwelt dokumentiert werden. Da diese Sondierungsarbeiten noch durchgeführt werden müssen und evtl. Ergebnisse und weitere zu veranlassende Schritte daraus nicht vorherzusehen sind, kann wie oben erwähnt noch keine weitere zeitliche Abwicklung beziffert werden.

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat stimmt der Planung zur Erschließung des Wohngebietes „Hondinger Straße“ zu.

b) Bauabschnittsbildung ja/nein nach Beratungsverlauf

c) Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend der Entscheidung in b), eine Ausschreibung der Erschließungsarbeiten in die Wege zu leiten.