

STADT FRIEDRICHSHAFEN		Ausfertigungen:	
Sitzungsvorlage		Stadtbauamt, BSO, OVA, SBV, SPK, STP	
Drucksache-Nr. 2019 / V 00019			
Dienststelle: Stadtbauamt		22.01.2019, Unterschrift:	
Aktenzeichen: SBA-Fi			
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Stauber	_____	EBM Dr. Köhler	_____
BM Köster	_____	OB Brand	_____

Betreff: BG Ittenhausen Nord Baubeschluss			
Anlage(n): Lageplan, Querschnitt			
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.			
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm- Dateien	DVD	Video

Referent und Zeitdauer: Kübler, Wolfgang / 10 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	11.02.2019	Vorberatung	öffentlich
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	12.02.2019	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	13.02.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.02.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
GR 29.02.2016, 2016/V0001;TA 08.05.2018, 2018/V00094

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		ja	nein
Einmalige Kosten:	Straßenbau (inkl. Lärmschutz rd. 210.000 EUR)		rd. 1.500.000 EUR
Auszahlungen investiv	Ausgleichsmaßnahmen		rd. 100.000 EUR
	Spielplatz		rd. 250.000 EUR
	Entwässerung (inkl. Grundstücksanschlüsse)		rd. 1.800.000 EUR
Einmalige Einnahmen	Erschließungsbeiträge für Straßen		rd. 1.000.000 EUR
Einzahlungen investiv	Erschließungsbeiträge für RW-Kanal Straße		rd. 200.000 EUR
	Abwasser-Anschlussbeiträge		rd. 125.000 EUR
	Kostenerstattungen Grundstücksanschlüsse		rd. 220.000 EUR
	Kostenerstattungen Ausgleichsmaßnahmen		rd. 100.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
Zur Verfügung stehende Mittel:			
Straßenbau / Lärmschutz (2018-2020)	Kontierung 7.54100000T1011		1.000.000 EUR
	Fipo (alt) 2.6300.9514.000-0508		
Ausgleichsmaßnahmen (2020-2021)	Kontierung 7.55400000G0008		100.000 EUR
	Fipo (alt) 2.6101.9521.000-0008		
Noch bereitzustellen im Haushaltsverfahren 2020 ff:			
Spielplatz			250.000 EUR
Straßenbau inkl. Lärmschutz			500.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG			
Zur Verfügung stehende Mittel:	Investitionsa	800481, 800900, 800950	
	ufträge		
Abwassertechnische Erschließung (inkl. Grundstücksentwässerung):			1.100.000 EUR
Noch bereitzustellen in 2020ff (im Investitionsprogramm 2019ff berücksichtigt):			700.000 EUR

Beschlussantrag:

1. Dem vorliegenden Planungskonzept mit Gesamtkosten in Höhe von 3.650.000 EUR wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte und Planungen zu veranlassen und die erforderlichen Verträge zu schließen.

Begründung:

1. Allgemeines

Die Stadt Friedrichshafen beabsichtigt, im Norden von Ittenhausen ein Neubaugebiet zu erschließen. Grundlage für die erforderliche, weiterführende Planung und die Umsetzung ist der Bebauungsplan Nr. 547 „Ittenhausen-Nord“.

Auszug aus dem Bebauungsplan (Begründung):

Wie in vielen Städten klappt auch in Friedrichshafen das Verhältnis von Angebot und Nachfrage an Wohnraum im Wohnungsmarkt wie auch bei Bauplätzen immer stärker auseinander. Aktuelle Bevölkerungsprognosen zeigen auf, dass Friedrichshafen auch in Zukunft eine Zuwanderung aufgrund steigender Arbeitsplatzangebote wie auch der allgemeinen attraktiven Lage (Freizeitqualität, Lebensqualität, Lage am See, Nähe zu den Alpen etc.) aufweisen wird und sich damit das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage voraussichtlich weiter verstärken wird. Besonders stark zur Geltung kommt das Wohnungsdefizit bei preisgünstigen Wohnungen.

Zudem ist die Stadt Friedrichshafen gemäß Landesentwicklungs- und Regionalplan Oberzentrum in einem Verdichtungsraum und ist demzufolge verpflichtet, Wohngebiete zur Schaffung von Wohnraum auszuweisen. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und bietet auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Möglichkeit, kurzfristig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Weiterhin ist die Planung auch in Verbindung mit der angestrebten baulichen Gesamtentwicklung des Ortsteils Berg und einer hieraus möglichen Verbesserung der Nahversorgung zu sehen und entspricht daher den siedlungsstrukturellen Entwicklungszielen.

Siedlungsstrukturell richtig und in direkter Verbindung zum übergeordneten Netz (K 7735) soll am neuen Anknüpfungspunkt die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden und je nach Nachfrage besteht auch die Möglichkeit, dieses Angebot parallel zur Teuringer Straße (K 7735) weiter nach Norden zu verlängern.

Ebenfalls im Bereich des neuen Anknüpfungspunkts soll eine Quartiersmitte mit kleinem Platz und Grünfläche sowie einem integriertem Kinderspielplatz geschaffen werden. Die restliche Bebauung sieht Individualwohnformen als Einzel- und Doppelhäuser vor. Insgesamt können so je nach Verdichtungsgrad zwischen 80 (bei einer WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte) und 90 Wohneinheiten (bei zwei WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte) entstehen.

1. Bautechnische Details

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

Über die „Teuringer Straße“ (K 7735) und die Straße „An der Steige“ (K7737) ist das Plangebiet an die

überörtliche Erschließung angebunden. Die Straßen „Alter Weinberg“ und „Am Hang“ enden zurzeit jeweils in einem Wendehammer. Diese werden aufgelöst und miteinander verbunden. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird an der Teuringer Straße eine 3,00 m hohe, begrünbare Lärmschutzwand vorgesehen.

Kanalbau

Die Entwässerung des gesamten Baugebietes ist im Trennsystem geplant. Ein entsprechendes Retentionsbecken für die Regenwasserbewirtschaftung wurde „An der Steige“ bereits so hergestellt, dass prinzipiell auch der Geltungsbereich des Plangebiets abgedeckt ist.

Nachdem die Bebauung im Baugebiet Ittenhausen Nord gegenüber den Planungen im Jahr 2004 jedoch verdichtet wird und nach dem aktuellen Stand der Technik die Regenwasserbehandlung durch Retention und Sedimentation nicht mehr ausreicht, soll das vorhandene Retentionsbecken in ein Sickerbecken umgebaut werden. Durch eine zusätzliche Reinigung durch Passage einer ca. 30 cm dicken belebten Bodenschicht (mit Rasen begrünte Bodenschicht aus Oberboden mit hohem Sandanteil) können die aktuellen Anforderungen erfüllt werden. Hierzu muss der Boden ab der vorhandenen Beckensohle im Mittel rd. 55 cm tief ausgehoben werden und durch Drainageschichten aus Kies 4/8 mm mit Drainageleitungen und der belebten Bodenschicht ersetzt werden.

Die vorhandene Mischwasserkanalisation aus den Jahren 1974 und 1978 liegt zum Teil in den geplanten Baugrundstücken. Zur Freimachung der Baugrundstücke müssen das vorhandene Abwassernetz und vorhandene Abwassergrundstücksanschlüsse umgebaut werden. Ein Teil des vorhandenen Mischwassernetzes wird aufgelassen und das oberhalb des Baugebiets anfallende Mischwasser wird über die neue Schmutzwasserkanalisation im Baugebiet abgeleitet. Diese muss entsprechend größer dimensioniert werden. Für das Plangebiet ist zusätzlich ein Regenwasserkanal herzustellen. Da sowohl der RW- als auch der SW-Kanal in der Straße „Alter Weinberg“ unterdimensioniert sind, werden sie durch größere Kanäle ersetzt. Hier wird dann die Kanalisation (RW und SW) des Baugebietes angeschlossen.

Der RW-Kanal mündet schließlich ins Retentionsbecken „An der Steige“. Das aus dem Retentions-/ Sickerbecken ablaufende gereinigte Wasser wird über bestehende Regenwasserkanäle in die Rotach eingeleitet.

Straßenbau

Das gesamte Neubaugebiet soll als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebaut und beschildert werden. Hierzu werden alternierend Baumquartiere hergestellt. Die Straße wird niveaugleich mit einer Breite von überwiegend 5,50 m ausgebaut und erhält eine Asphaltbauweise. Separate Geh- und Radwege sind nicht vorgesehen. Die Dimensionierung des Straßenoberbaus richtet sich nach der RStO 12. Der Einbau der abschließenden Asphaltdeckschicht wird erst nach der „Hausbauphase“ ausgeführt. Ein öffentliches Parken ist nur auf den eigens dafür vorgesehenen Parkflächen (rd. 13 Stellplätze) vorgesehen. Diese werden mit Drainpflaster befestigt.

Der fußläufige Erschließungsweg des Spielplatzbereiches wird mit Granit-Großpflaster befestigt. Die beidseitigen, in Beton gesetzten Randeinfassungen werden niveaugleich als Läufer hergestellt und erhalten entsprechende Betonrückenstützen.

2.

Kosten

Straßenbaumaßnahmen:

Die Kostenschätzung für die Erschließungsstraßen, die Wege im Baugebiet, die Herstellung der Zufahrt zur Teuringer Straße (K 7735) und der Linksabbiegespur in der K 7735, des Straßenbegleitgrüns, der Straßenbeleuchtung und des Lärmschutzes belaufen sich voraussichtlich auf rd. 1.500.000 EUR (brutto).

Von diesen Kosten können voraussichtlich rd. 1.000.000 EUR über Erschließungsbeiträge refinanziert werden. Kosten für Änderungen an bestehenden Erschließungsanlagen sowie Fußwegen sind nicht umlagefähig, ebenso wie die Kosten für die rd. 190 m lange und rd. 3 m hohe Lärmschutzwand inklusive Bepflanzung (rd. 210.000 EUR). Die Herstellungskosten der Regenwasserkanalisation und der Regenwasserbehandlungsanlage können anteilig mit rd. 200.000 EUR über den Erschließungsbeitrag refinanziert werden.

Kanalbaumaßnahmen und Regenwasserbehandlung:

Die Kosten (Schätzung) für die erforderlichen Umbaumaßnahmen am bestehenden Entwässerungsnetz und der Herstellung der Kanalisation und der Grundstücksanschlüsse werden rd. 1.800.000 EUR (brutto) betragen. Davon können rd. 345.000 EUR durch Abwasser-Anschlussbeiträge und Kostenersätze für die Grundstücksanschlüsse refinanziert werden.

Kosten für die Verlegung des Spielplatzes

Der derzeit bestehende Spielplatz ist fast 1.500 m² groß. Ein kleiner Teil der Geräte könnte weiter verwendet werden. Die neu ausgewiesene Fläche hat eine Größe von insgesamt rd. 770 m². Davon sind rd. 525-550 m² nutzbare Spielplatzfläche als abgeschlossener / eingezäunter Spielplatzbereich (u.a. für Kleinkinder mit Sandfläche usw.) und rd. 220 m² als nicht eingezäunter, dem Spielplatz aber zugeordneter Spielpunkt (Tischtennis, Klettergerät o.ä.) vorgesehen. Für die anzulegende Gesamtfläche sind dabei Kosten in Höhe von 250.000 EUR (brutto) anzusetzen.

Kostenschätzung (brutto):

Straßenbau:

Straßenbau:	1.170.000 EUR
Straßenbeleuchtung:	120.000 EUR
Lärmschutzwand:	210.000 EUR
Zwischensumme Straßenbau:	1.500.000 EUR

Entwässerung:

Umbau Retentionsbecken	115.000 EUR
Mischwasserkanal	225.000 EUR
Regenwasserkanal	560.000 EUR
Schmutzwasserkanal	520.000 EUR
Herstellung Grundstücksanschlüsse (RW/SW)	220.000 EUR
Erneuerung Grundstücksanschlüsse (RW/SW)	160.000 EUR

Zwischensumme Entwässerung: **1.800.000 EUR**

Spielplatz: **250.000 EUR**

Ausgleichsmaßnahmen: **100.000 EUR**

GESAMTKOSTEN: **3.650.000 EUR**

3. Finanzierung / Förderung

Zur Verfügung stehende Mittel:

Straßenbau / Lärmschutz (2018-2020) PSP-Element 7.54100000T1011	1.000.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen (2020-2021) PSP-Element 7.55400000G0008	100.000 EUR

Noch bereitzustellen im Haushaltsverfahren 2020 ff:

Spielplatz	250.000 EUR
Straßenbau inkl. Lärmschutz	500.000 EUR

Für den Straßenbau/Lärmschutz fallen Kosten von 1.500.000 EUR an. Hierfür sind Finanzmittel in der Investitionsübersicht des aktuellen Haushalts 2019 von 950.000 EUR (2019: 700.000 EUR, 2020: 250.000 EUR) eingestellt. Bis 2018 wurden 50.000 EUR bereitgestellt. Noch bereitzustellen sind im Haushaltsverfahren 2020ff 500.000 EUR für den Straßenbau inkl. Lärmschutz.

Für die Ausgleichsmaßnahmen fallen Kosten von 100.000 EUR an. Hierfür stehen 100.000 EUR (2020: 50.000 EUR, 2021: 50.000 EUR) in der Investitionsübersicht zum Haushalt 2019 zur Verfügung.

Noch bereitzustellen im Haushaltsverfahren 2020ff sind 250.000 EUR für den Spielplatz.

Mittelbereitstellung beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung:

Zur Verfügung stehende Mittel:	Investitionsaufträge 800481, 800900, 800950
Abwassertechnische Erschließung (inkl. Grundstücksentwässerung):	1.100.000 EUR
Noch bereitzustellen in 2020ff (im Investitionsprogramm 2019ff berücksichtigt):	700.000 EUR

Für die Maßnahme gibt es keine geeigneten Förderprogramme.

4. Zeitplan

Da in der direkten Nachbarschaft zum geplanten Neubaugebiet eine Kreuzung von Mai bis November 2019 umgebaut werden soll, kann mit den Bauarbeiten zum Baugebiet erst Anfang Oktober 2019 begonnen werden, um verkehrstechnisch und logistisch sinnvoll arbeiten zu können. Aufgrund der Komplexität der Baumaßnahme, insbesondere des Kanalbaus, wird eine Bauzeit von rd. 1,5 Jahren angesetzt. Als Bauende wird somit das Frühjahr 2021 anvisiert.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.