

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2026 / V 00075	Ausfertigungen: Tiefbau- und Grünamt, BSO, SBV, SPK, STP
	Dienststelle: Tiefbau- und Grünamt Aktenzeichen: TGA - BA

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

BM Stauber _____
 BM N. N. _____
 EBM Hein _____
 OB Blümcke _____

Betreff: Erschließung Baugebiet Reinachweg Baubeschluss

Anlage(n): Lagepläne Straße & Kanal, Querschnitte

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **3 Arbeitstage** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

<input checked="" type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD
--	---	-------------------------------------

Referent und Zeitdauer: Geiger, Christian 15 Min. / davon 5 Min. Sachvortrag

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	05.05.2026	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	07.05.2026	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.05.2026	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 546 (GR 28.01.2020, DS-Nr. 2019 / V 00380)
 Entwurfsbeschluss Bebauungsplan Nr. 546 (GR 03.02.2025, DS-Nr. 2024 / V 00286)
 Satzungsbeschluss am 20.04.2026

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein**Einmalige Kosten (Auszahlungen investiv):**

<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbau	rd. 1.010.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbeleuchtung	rd. 145.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen plangebietsintern und -extern	rd. 245.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz	rd. 350.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentliche Regenwasserbeseitigung (SE)	rd. 655.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentliche Schmutzwasserbeseitigung (SE)	rd. 160.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentliche Grundstücksanschlüsse (SE)	rd. 440.000 EUR

Einmalige Einnahmen (Einzahlungen investiv):

<input checked="" type="checkbox"/> Erschließungsbeiträge für Straßen / Straßenbeleuchtung	rd. 1.095.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Erschließungsbeiträge für Regenwasserbeseitigung Anteil Straße (SE)	rd. 327.500 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Kostenerstattungen Ausgleichsmaßnahmen intern/extern (Öko-Konto)	rd. 245.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Abwasser-Anschlussbeiträge (SE)	rd. 140.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Kostenerstattungen öffentliche Grundstücksanschlüsse (SE)	rd. 440.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH

Zur Verfügung stehende Mittel:

	Kontierung:	
Straßenbau / Straßenbeleuchtung (2025/2026)	7.54100000T1014	850.000 EUR 100.000 EUR
Spielplätze – Versch. Neu- / Um- / Ausbauten (2025/2026/2027)	7.55100200S0002	235.000 EUR ErmÜ aus 2025, 400.000 EUR VE für 2027
Ausgleichsmaßnahmen (2026)	705540000206	500.000 EUR

Noch bereitzustellen:

	Kontierung:	
Straßenbau / Straßenbeleuchtung (2026)	7.54100000T1014	305.000 EUR
Deckung:	Mehreinnahmen Erschließungsbeiträge (95%)	290.000 EUR
	Verschiedene Um- und Ausbauten an Straßen (7.54100000S0001)	15.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG (SE):

Liquiditätsplan / Investitionsprogramm

Zur Verfügung stehende Mittel:

	Kontierung:	
Erschließung BG Reinachweg (2025/2026)	800507	850.000 EUR
Öffentliche Grundstücksanschlüsse (2025/2026)	800950	716.477 EUR

FNI-CHECK wurde durchgeführt:

ja (der FNI-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FNI-Check

Beschlussantrag:

1. Das vorliegende Planungskonzept mit Gesamtkosten in Höhe von 3.005.000 EUR wird genehmigt.
2. Die für Straßenbau / Straßenbeleuchtung in 2026 erforderlichen zusätzlichen Finanzierungsmittel in Höhe von 305.000 EUR und die vorgeschlagene Deckung werden genehmigt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte und Planungen zu veranlassen, die Maßnahme zu realisieren und die erforderlichen Verträge zu schließen.

Begründung:

1. Allgemeines

Die Stadt Friedrichshafen beabsichtigt, im Ortsteil Ailingen ein Neubaugebiet zu erschließen, das der Schaffung von Wohnraum dient. Grundlage für die erforderliche, weiterführende Planung und die Umsetzung ist der Bebauungsplan Nr. 546 „Reinachweg - Süd“.

Sofort verfügbare Wohnbauflächen sind im Stadtgebiet knapp und die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen ist eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt hat. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Das Gebiet "Reinachweg Süd" in Ailingen wurde priorisiert, da es sich hierbei um eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die bereits über Erschließungsansätze (Reinachweg und Wolfenesch) verfügt und weitestgehend von Bestandsbebauung umgeben ist.

Es wurden Planungsalternativen geprüft. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass sich das Plangebiet dahingehend eignet, da Teilflächen im Eigentum der Stadt sind und diese Bauflächenpotenziale daher zügig aktiviert werden könnten. Ebenso eignet es sich in besonderer Weise, um eine Innenentwicklung umzusetzen und eine im Flächennutzungsplan vorhandene Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Prüfung der Alternativen wurde bereits im Zuge der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan (FNP-Fortschreibungsverfahren) durchgeführt. Die Planvarianten innerhalb des Gebietes wurden mittels eines abteilungsinternen städtebaulichen Wettbewerbs geprüft. Zudem wurden Änderungsvorschläge der politischen Gremien im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses berücksichtigt, wodurch der Planentwurf modifiziert wurde. U.a. wurde der Spielplatz von der Straße „Wolfenesch“ etwas zentraler in das Neubauquartier gerückt. Ebenso wurde ein höherer Anteil an Geschosswohnungsbau ermöglicht.

2. Bautechnische Details

Beim derzeitigen Planungsstand handelt es sich um eine Entwurfsplanung, d.h. die Lage und Dimensionierung der Kanaltrassen und die Straßenführung stehen fest. Vom Landratsamt liegt derzeit noch keine wasserrechtliche Genehmigung vor. Die Verwaltung und das planende Ingenieurbüro sind in enger Abstimmung mit dem Landratsamt und haben im Zuge der Planung alle Forderungen seitens LRA bezüglich Entwässerung erfüllt. Die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen der Genehmigungsplanung wird daher erwartet. Im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung können sich noch geringfügige Änderungen an der Planung ergeben.

Über die Straßen „Reinachweg“ und „Wolfenesch“ ist das Plangebiet an die überörtliche Erschließung angebunden.

Ein koordinierter Leitungsplan wird im Rahmen der Ausführungsplanung nach Abstimmung mit den örtlichen Versorgern (SW-See, Telekom und Vodafone) erstellt.

Im Südöstlichen Bereich, angrenzend an die Straße Wolfenesch, wird eine Trafostation der SW-See vorgesehen, welche zwingend benötigt wird.

Ein zentraler Spielplatz mit ca. 590 m² Fläche wird nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch die Abteilung TGA Grün eingerichtet.

Interne Ausgleichsmaßnahmen werden durch Anlage von öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) mit Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen auf den öffentlichen Grünflächen (12 Bäume) geschaffen. Zudem werden im Südosten standortgerechte Einzelbäume zur Verbesserung der Fledermaus-Leitstruktur auf privaten Grundstücken vorgesehen. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden durch zwei Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Friedrichshafen erbracht:

- Sanierung Obstwiese Wannenhäusern, FN-Ettenkirch, Flst. 376/1 und 376
- Neuanlage einer Streuobstwiese in FN-Ettenkirch, Flst. 648

Kanalbau

Die Entwässerung des gesamten Baugebietes ist im Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser wird über einen neuen Kanal in Straße A an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Wolfenesch eingeleitet. Die neue Bebauung entlang des Reinachweg wird an den dortigen vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird über die neu geplante Regenwasserkanalisation in Straße A und dem Reinachweg der geplanten Rückhaltung zugeleitet.

Die Rückhaltung wird aufgrund des beschränkten Platzangebotes im Plangebiet als unterirdisches Rückhaltebecken unterhalb des Spielplatzes ausgeführt. Der Drosselabfluss aus der Rückhaltung wird über einen neuen Regenwasserkanal, die Straße Wolfenesch querend, an den verdolten Tobelbach als Vorfluter angeschlossen. Aufgrund des anstehenden Grundwassers müssen die Rückhaltungen abgedichtet und die Sohle gegen Auftrieb gesichert werden. Zur Reinigung von Schwebstoffen und Sediment wird vor den beiden Zuleitungen zur Rückhaltung sowie vor der Einleitung in den Tobelbach je ein Absetzschacht eingebaut.

Aufgrund der Topographie können zwei Grundstücke im Osten des Plangebietes nicht an die zentrale Rückhaltung angeschlossen werden. Hier werden entsprechend dimensionierte Retentionszisternen mit Drosselablauf in die Kanalisation vorgesehen.

Der RW-Kanal erhält einen Durchmesser von DN 315. Als Materialien kommt Kunststoff (PP) zur Ausführung. Der SW-Kanal erhält einen Durchmesser von DN 250. Als Material kommt hier ebenfalls Kunststoff (PP) zur Ausführung. Die Schächte werden aus Stahlbeton hergestellt. Als Hausanschlussschächte sind zwei separate Schächte je für RW und SW ebenfalls aus Stahlbeton vorgesehen.

Straßenbau

Das Baugebiet ist umgeben von bestehender Bebauung und integriert sich somit in die bereits bestehenden Gebiete. Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden über den Reinachweg. Im Osten über die Straße Wolfenesch. Von Südwesten her erfolgt die Erschließung durch eine weitere Anwohnerstraße.

Die Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße A, welche im Osten in die Straße Wolfenesch mündet und im Südwesten an eine Anwohnerstraße im Bestand anschließt.

Die Straßen Reinachweg und Wolfenesch werden im Zuge der Erschließung im Vollausbau neu hergestellt. Der vorhandene Straßenkörper mit Gehwegen wird abgerissen. Dies ist aufgrund der Neuverlegung von Kanälen und Sparten sowie dem schlechten Zustand der Straßen im Bestand zwingend erforderlich. Diese Straßen, wie auch Erschließungsstraße A werden mit einer Breite von 5,50 m hergestellt. Entlang der Straßen Reinachweg und Wolfenesch wird ein einseitiger Gehweg mit 1,50 m Breite in Asphaltbauweise und mit Flachbord (3 cm Anschlag) hergestellt.

Zusätzlich zu den Erschließungsstraßen werden zwei das Baugebiet querende Fußwege neu angelegt. Diese werden mit einer Breite von 2,50 m und versickerungsfähigem Pflasterbelag hergestellt.

Die Randeinfassung der Fahrbahn wird aus Granitleitsteinen B6 (12 x 25-28 cm), die der Gehwege mit T 8 x 20 cm hergestellt.

Öffentliche Parkplatzflächen wird ein Behindertenstellplatz am Rande der Spielplatzfläche sowie ein Stellplatz im Südosten des Plangebietes an der Straße Wolfenesch hergestellt. Weitere Stellplätze können ggf. im Reinachweg und der Erschließungsstraße A im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft und mit Markierungen eingeplant werden.

In den Einmündungsbereichen der Fußwege auf die Straße A sind Asphaltbeschichtungen vorgesehen, um auf Fußgänger aufmerksam zu machen.

Nach der RStO 12, Ausgabe 2012 sind folgende Aufbaustärken vorgesehen:

Fahrbahn:

4,0 cm Asphaltdeckschicht AC 8 DS
14,0 cm Asphalttragschicht AC 32 TS
37,0 cm Frostschuttschicht 0/45
55,0 cm Gesamtaufbau

Gehwege Straßenbegleitend:

4,0 cm Asphaltdeckschicht AC 8 DS
10,0 cm Asphalttragschicht AC 22 TN
41,0 cm Frostschuttschicht 0/45
55,0 cm Gesamtaufbau

Fußwege im Baugebiet:

8,0 cm Pflaster versickerungsfähig
4,0 cm Splitt
38,0 cm Frostschuttschicht 0/45 UF 3 Material
50,0 cm Gesamtaufbau

Die Entwässerung erfolgt über Längs- und Querneigung der Straßenflächen zum Fahrbahnrand hin in Straßeneinlaufschächte, welche an die neue RW-Kanalisation angeschlossen werden. Zudem erfolgt die Straßenentwässerung im Bereich des Reinachweg und der Straße A über acht neue Baumquartiere welche mit entsprechend versickerungsfähigem Substrat und Notüberlauf in die Kanalisation ausgebildet werden.

3. Kosten

Grundlage: Kostenberechnung vom 14.10.2025 – Bruttobeträge in EUR gerundet

Straßenbau		
Straßenausbau	1.010.000 EUR	
Straßenbeleuchtung	<u>145.000 EUR</u>	1.155.000 EUR
Entwässerung		
RW-Kanal und Regenrückhaltung	655.000 EUR	
SW-Kanal	160.000 EUR	
Grundstücksanschlüsse (RW)	220.000 EUR	
Grundstücksanschlüsse (SW)	<u>220.000 EUR</u>	1.255.000 EUR
Spielplatz		350.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen		<u>245.000 EUR</u>
SUMME:		3.005.000 EUR

Nebenkosten sind in den Positionen mit je 20% inkludiert.

4. Förderung / Finanzierung

Für die Erschließungsmaßnahme gibt es keine geeigneten Förderprogramme.

Für Straßenbau / Straßenbeleuchtung werden in 2026 zusätzliche Finanzierungsmittel in Höhe von 305.000 EUR benötigt. Davon können 95% (290.000 EUR) über Veranlagung von Erschließungsbeiträgen refinanziert werden. Der restliche Finanzierungssaldo von 15.000 EUR kann über Kontierung 7.54100000S0001 (Verschiedene Um- und Ausbauten an Straßen) in 2026 gedeckt werden. Auf die Angaben auf Seite 2 dieser Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Die Kosten des Straßenbaus und der Straßenbeleuchtung können zu 95% = 1.095.000 EUR über Erschließungsbeiträge refinanziert werden. Die Herstellungskosten der Regenwasserbeseitigung für die Oberflächenentwässerung der Straßen können ebenfalls anteilig über Erschließungsbeiträge (50% = 327.500 EUR) refinanziert werden. Kosten für Änderungen an bestehenden Erschließungsanlagen sowie Fußwegen sind nicht umlagefähig.

Die Kosten für plangebietsinterne und plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen in Summe von rd. 245.000 EUR sind vollständig erstattungsfähig.

Die voraussichtliche Höhe der Abwasser-Anschlussbeiträge gemäß Abwassersatzung liegt bei rd. 140.000 EUR. Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grundstücksanschlüsse ist gemäß Abwassersatzung voll zu erstatten (rd. 440.000 EUR).

Die Kosten des Spielplatzes sind nicht erstattungsfähig.

5. Zeitplan

Mit den Bauarbeiten soll ab Herbst 2026 begonnen werden. Es wird eine Bauzeit von rd. 10 Monaten erwartet.

6. Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahme müssen die bestehenden Straßen Reinachweg und Wolfenesch voll gesperrt werden, da diese im Vollausbau mit der Kanaleinlegung umgebaut werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.