

- Gemeinderat
- Technischer Ausschuss
- Verwaltungs- und
Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 026/2024

Sitzung am 22.03.2024

Öffentlich

Bearbeiter.: Claus Fecker

Aktenzeichen: 656.6

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Kenntnisnahme	22.03.2024	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Erschließung Baugebiet Loh
- Vorstellung der Ausführungsplanung**

Beschlussvorschlag:

Der vorliegenden Planung für die Erschließung des Baugebiets „Loh“ in Meßstetten wird zugestimmt.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von 1.835.000,- € benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (753800001212 / 754100101234).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Allgemeines

Bereits in seiner Sitzung am 16.11.2018 hat der Gemeinderat die Vergabe der Planungsleistungen zur baulichen Erschließung des 1. Bauabschnitts „Loh“ an das Ingenieurbüro Czerwenka aus Albstadt beschlossen. Grundlage war der mit Beschluss vom 21.01.2011 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Loh“. Gemäß den Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2019 war die Umsetzung der Erschließung in den Jahren 2019 / 2020 vorgesehen.

Im Zuge der Planung stellte sich heraus, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzung teilweise technisch nicht umzusetzen sind. Unter anderem ist aufgrund nicht vorhandener Vorflut sowie ebenfalls nicht vorhandener geologischer Gegebenheiten zur Versickerung keine Entwässerung im vorgesehenen modifizierten Trennsystem möglich. Außerdem waren die Festsetzungen zu den Höhenlagen der Gebäude unvollständig.

Zur Behebung dieser Unstimmigkeiten wurde ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan notwendig. Nachdem dieses Verfahren nun abgeschlossen werden konnte, wurde die bereits am 11. April 2019 im Gemeinderat vorgestellte Planung entsprechend angepasst und ausgearbeitet werden.

II. Inhalt der Planung

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zum Ausbau von Wohngebieten vom 19.11.2021 soll auch die Erschließung des Baugebiets Loh in einem Zuge bis zum vollständigen Ausbauzustand erfolgen.

Straße:

Der Ausbau der Straßenflächen erfolgt sowohl in der Lage wie auch in der Höhe entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen.

Die Oskar-Wettstein-Straße wird analog dem bereits ausgebauten Teilstück mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und einem nordseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite ausgebaut. Die der Erschließung dienende Ringstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und ebenfalls einen einseitigen Gehweg mit 1,50 m. Die in ihrer Funktion untergeordnete Stichstraße in den nordöstlichen Bereich wird ohne Gehweg in einer Breite von 4,00 m ausgeführt.

Die künftige Zuwegung zum Wasserhochbehälter Lauen wird durch einen 3,50 m breiten Wirtschaftsweg zwischen den Bauplätzen Nr. 19 + 20 erfolgen. Dieser wird zur Sicherstellung der jederzeitigen Anfahrbarkeit in Asphaltbauweise ausgeführt, so dass auch Winterdienst geleistet werden kann.

Der Straßenaufbau ist entsprechend der Vorgaben in der RStO mit einer Gesamtaufbaustärke von 70 cm festgelegt. Die Einfassung der Fahrbahn ist mit Granitrandsteinen mit 4 cm Anschlag und einem anschließenden Granit-Einzeiler als Schrammbord vorgesehen. Der Gehweg wird asphaltiert und mit einem Granit-Einzeiler zu den Baugrundstücken hin abgegrenzt.

Kanalisation:

Die Entwässerung im Mischwassersystem erfolgt im über neu zu verlegende Kanäle im Bereich der Erschließungsstraßen und schließt an die vorhandene Kanalisation in der Oskar-Wettstein-Straße an. Die beiden tiefer liegenden Grundstücke im nordöstlichen Bereich werden durch einen Stichkanal in die Sackgasse der Oskar-Wettstein-Straße entwässert. In den Grundstücken werden jeweils am Tiefpunkt Kontrollschächte für den Hausanschluss sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Retentionszisternen zur Regenwasserrückhaltung erstellt.

Die Höhenlage des Kanals wurde anhand der festgesetzten EFH-Gebäudehöhen optimiert. Aufgrund der vorhandenen Topografie können bei einer durchschnittlichen Kanaltiefe von rund 2,50 m sämtliche Baugrundstücke auch einschließlich einer möglichen Unterkellerung im Freispiegel entwässert werden.

Wasserleitung:

Die Wasserleitung zur Erschließung des Wohngebietes wird parallel mit dem Kanal verlegt. Ebenso werden Hausanschlüsse in die Grundstücke vorverlegt. Um den erforderlichen Wasserdruck sowohl für die neuen Bauflächen, als auch für Teile der bestehenden Bebauung zu erreichen, wird auf dem Gelände des Hochbehälters Lauen eine Druckerhöhungsanlage installiert. Entgegen früherer Abstimmungen bleibt der Hochbehälter auch künftig in Nutzung durch den Abwasserzweckverband Hohenberggruppe. Die notwendigen Zu- und Ableitungen werden in Abstimmung mit dem Zweckverband in die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Strom / Breitbandversorgung:

Die Stromversorgung wird durch die Netze BW im Zuge der Erschließung bis in die künftigen Baugrundstücke vorverlegt. Eine hierfür notwendige Trafostation wird auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche errichtet.

Seitens der Stadt werden Leerrohre für den künftigen Anschluss an die Breitbandversorgung verlegt.

Gasversorgung:

Auf Anregung des Gemeinderats wurde seitens der Verwaltung nach der Planvorstellung 2019 mit der FairNetz GmbH Kontakt bezüglich der Verlegung von Gasversorgungsleitungen im Zuge der Erschließung aufgenommen. Trotz Bedenken zur Wirtschaftlichkeit konnte die FairNetz zur Erschließung bewogen werden. Die hierfür notwendige Verbindung im Bereich der Zeurengasse bis zur Oskar-Wettstein-Straße wurde daraufhin bereits 2020 ausgeführt.

Aufgrund der grundlegend veränderten Situation seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs hat die FairNetz nun allerdings ihre Zusage, wieder zurückgenommen. Ein Ausbau der Gasversorgung wird daher nicht erfolgen.

III. Kostenermittlung

Das bereits erstellte Leistungsverzeichnis wurde durch das Ingenieurbüro Czerwenka bepreist. Zuzüglich der Berücksichtigung von 18 % Baunebenkosten ergeben sich nachfolgende, voraussichtliche Erschließungskosten:

Straßenbau	805.000,- Euro
Kanalisation	735.000,- Euro
Wasserleitung	240.000,- Euro
Leerrohre Breitband	55.000,- Euro
<u>Gesamt:</u>	<u>1.835.000,- Euro</u>

Die zu erwartenden Investitionskosten liegen damit im Rahmen der im Haushaltsplan sowie den Wirtschaftsplänen Wasser- und Breitbandversorgung veranschlagten Mittel.

Im Verhältnis zur neu entstehenden Wohnbaufläche ist der zu erwartende finanzielle Erschließungsaufwand damit in etwa mit dem 2021 fertiggestellten Wohnbaugebiet „Pfarrwiesen“ in Heinstetten zu vergleichen.

IV. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Gemeinderats zur vorliegenden Planung sollen die erforderlichen Bauleistungen zeitnah öffentlich ausgeschrieben werden. Die Vergabe wird in der Sitzung des Gemeinderates am 15.05.2024 angestrebt.

Mit den Erschließungsarbeiten soll im September 2024 begonnen werden. Ein früherer

Maßnahmenbeginn ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben nicht möglich. Die Fertigstellung wird bis zur Jahresmitte 2025 angestrebt.

Anlagen

1 Lageplan M 1:250

1 Regelquerschnitte M 1:50