

210/0059/2020

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210-Pil
 Datum: 06.10.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Kenntnisnahme	
Ortsbeirat Kleestadt		Kenntnisnahme	
Ortsbeirat Wiebelsbach		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Kenntnisnahme	
Haupt- und Finanzausschuss		Kenntnisnahme	
Stadtverordnetenversammlung		Kenntnisnahme	

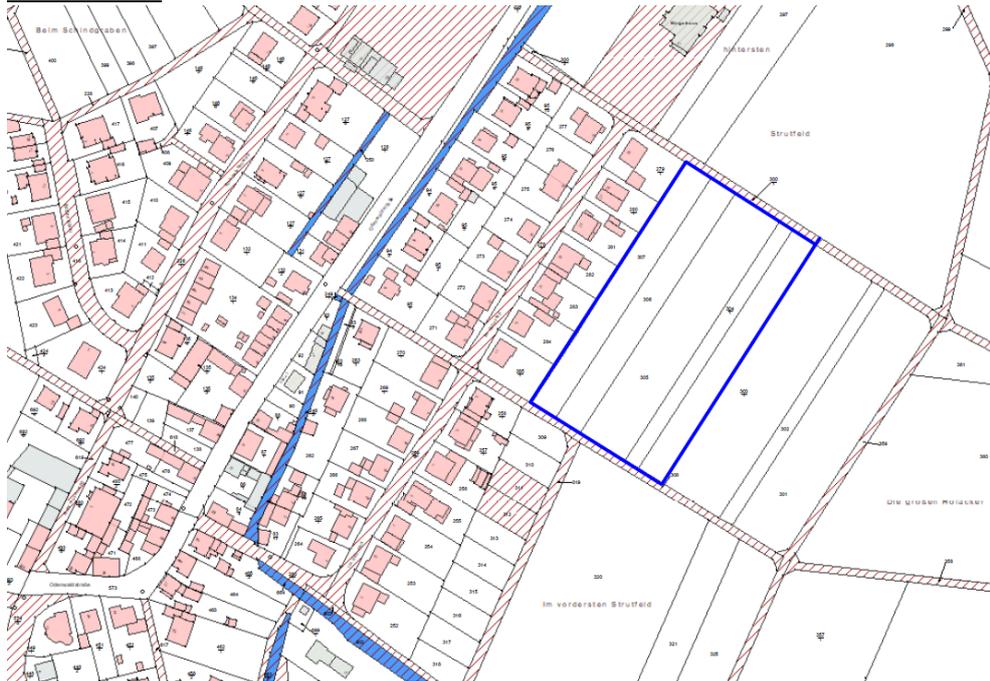
Ausweisung von Wohnbauflächen - Stand Kleestadt und Wiebelsbach

Inhalt der Mitteilung

Mit der Vorlage 210/0009/2019 wurde bereits erläutert, dass bevor in einem weiteren Stadtteil Wohnbauflächen ausgewiesen werden zunächst die Kosten für notwendige Infrastrukturerweiterungen – insbesondere Entwässerung – evaluiert werden.

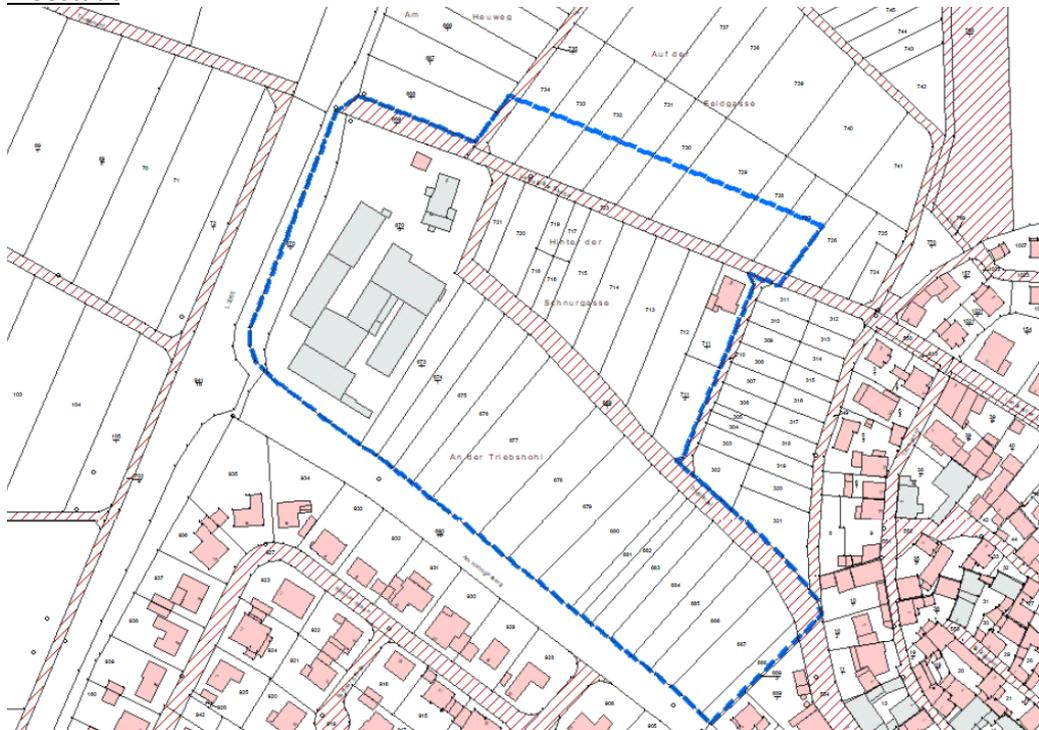
Im Haushaltsjahr 2019 waren Planungskosten für eine weitere Stadtteilentwicklung bereitgestellt. Der Magistrat hatte vorgeschlagen, ein Bauleitplanverfahren für eine Teilfläche der im FNP dargestellten Wohnbaufläche im Stadtteil Wiebelsbach anzustoßen, weil hier gute infrastrukturelle Voraussetzungen im Bereich Richtung Mehrzweckhalle vorhanden sind. Der Geltungsbereich ist dem nachstehenden Plan zu entnehmen:

Wiebelsbach



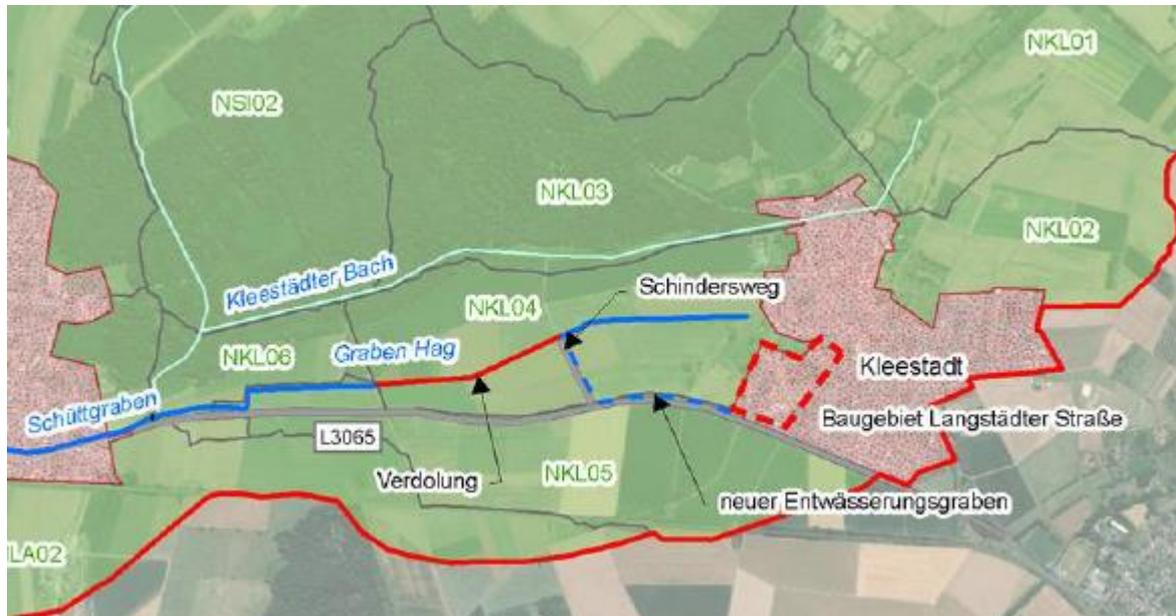
Diese Entscheidung ist jedoch nicht erfolgt, weil zunächst noch das Ergebnis einer weiteren Entwässerungsvariante mit den daraus resultierenden veränderten Kosten für den Stadtteil Kleestadt abgewartet werden sollte. Die betreffende Fläche für Kleestadt ist der folgenden Karte dargestellt:

Kleestadt



Untersucht wurde eine Entwässerungsmöglichkeit in Richtung Langstadt. Hierzu hatte die Stadt Babenhausen einen hydraulischen/rechnerischen Nachweis verlangt, dass die Entwässerung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet keine Nachteile für den Stadtteil Langstadt hat.

Ein Fachbüro wurde mit den Untersuchungen beauftragt und hat das Ergebnis in einem Bericht zusammengestellt. Demnach gibt es eine Möglichkeit, das Oberflächenwasser aus dem neuen Baugebiet in Richtung Langstadt zu schicken, ohne dass es hier zu Überlastungen kommt. Die Variante, ist der nachstehenden Planskizze zu entnehmen:



Folgende Maßnahmen sind notwendig:

Im Bereich des Selzer Hofes ist ein Retentionsbecken vorzusehen. Von dort kann das Wasser im Freispiegelgefälle zunächst entlang des Radweges und dann in Richtung Schindersweg entwässert werden. Hierfür ist der Einbau eines Kanalrohres DN 300 auf einer Länge von ca. 650 m notwendig.

Ab Einlauf Schindersweg gibt es einen verrohrten Graben. Das dort vorhandene Rohr DN 600 muss auf einer Länge von ca. 560 m durch ein Rohr DN 1000 ersetzt werden. Alternativ kann der Graben auf dieser Länge geöffnet werden. Über dem Graben verläuft allerdings ein städtischer Feldweg, der dann neu entlang des Grabens herzustellen ist. Hierfür und für die Herstellung eines Weges zur Grabenpflege wäre Landankauf notwendig. Ökologisch gesehen, ist die Öffnung des Graben die bessere Variante und in der Summe auch günstiger (sofern die Landwirte zu angemessenen Preisen ihre Flächen veräußern) aber durch die notwendigen Ankaufsverhandlungen vielleicht auch erst später umsetzbar.

Ein offener Entwässerungsgraben entlang des Radweges wird nicht empfohlen. Hier verbirgt sich eine Absturzgefahr. Der erforderliche Kanal kann über Grunddienstbarkeiten in die Flächen verlegt werden. In der nachstehenden Aufstellung sind die „Circa Kosten“ für die o.g. Entwässerungsvarianten (Grabenverrohrung Austausch Kanal DN 1000 oder Grabenöffnung mit Landankauf) benannt.

Verrohrter Graben wieder verrohrt

Regenrückhaltebecken	300.000,00 €
Kanal DN 300 von Becken bis Einleitung Hag 650,00 m	300.000,00 €
Rohr DN 600 ausbauen und entsorgen 560,00 m	130.000,00 €
Rohr DN 1000 liefern und verlegen 560,00 m	730.000,00 €
Feldweg herstellen 560,00 m + 200,00 m	200.000,00 €
Grabenprofilierung Gemarkung Babenhausen 500,00 m	40.000,00 €
Verkehrssicherung	10.000,00 €
Baustelleneinrichtung	50.000,00 €
Baukosten Netto:	1.760.000,00 €
Baunebenkosten ca. 18% (Rundung)	320.000,00 €
Herstellungskosten Netto	2.080.000,00 €
Mehrwertsteuer 19% (Rundung)	400.000,00 €
Herstellungskosten Brutto	2.480.000,00 €

Verrohrter Graben offen gelegt

Regenrückhaltebecken	300.000,00 €
Kanal DN 300 von Becken bis Einleitung Hag 650,00 m	300.000,00 €
Rohr DN 600 ausbauen und entsorgen 560,00 m	130.000,00 €
Graben herstellen 560,00 m	70.000,00 €
<i>Ankauf einer Wegeparzelle zur Grabenpflege ??</i>	<i>10.000,00 €</i>
Durchlass / Überfahrt 2,00	90.000,00 €
Feldweg herstellen 560,00 m + 200,00 m	200.000,00 €
Grabenprofilierung Gemarkung Babenhausen 500,00 m	40.000,00 €
Verkehrssicherung	10.000,00 €
Baustelleneinrichtung	50.000,00 €
Baukosten Netto:	1.200.000,00 €
Baunebenkosten ca. 18% (Rundung)	220.000,00 €
Herstellungskosten Netto	1.420.000,00 €
Mehrwertsteuer 19% (Rundung)	280.000,00 €
Herstellungskosten Brutto	1.700.000,00 €

Zur Baugebietsentwicklung für Kleestadt noch folgende Anmerkung:

Aufgrund der Größe des Baugebietes in Kleestadt sollte auch nochmal geprüft werden, ob nur ein Teilbereich (also kleinere Fläche) entwickelt wird, was trotzdem die gleichen Infrastrukturkosten bedeuten. Seitens der Verwaltung gibt es die Überlegungen dieses Gebiet –auch aufgrund der Größe – durch einen Projektentwickler zu erschließen – gemäß den Baugebieten „Auf dem Steinborn“ und „Am Umstädter Bruch“. Das bedeutet nicht unbedingt weniger Arbeit für die Planungsabteilung, weil das Planverfahren und die Baulandumlegung verfahrensmäßig über die städtischen Gremien laufen. Die Kosten für die Planungsbüros und Vermessungsbüros würden aber nicht direkt den städtischen Haushalt belasten. Die technische Abteilung wäre aber mehr entlastet, weil sämtliche Planungen, Ausschreibungen, Bauüberwachung etc. durch den Erschließungsträger erfolgen.

Nachdem nun die Aufgabe der infrastrukturellen Betrachtung für Kleestadt geklärt ist, soll nun entschieden werden, in welchem Stadtteil als nächstes die Baulandentwicklung angestoßen wird. Gegebenenfalls hilft hier auch noch die beiliegende Matrix mit einigen Daten zu beiden Baugebieten im Vergleich.

Anlage: Matrix