münstertal
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Bürgermeisteramt

Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 190/2015
Az. 656.22:Ausbau Brühlweg (Rest); 815.4; 816.2

Ausbau des Brühlwegs im Bereich Einmündung Höhe Gasthaus Belchenblick bis Höhe Fußweg in Richtung Belchenhalle einschließlich Zufahrt zum Belchenhallenparkplatz bis L 130 ; erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage
- Genehmigung der Planung und Ausschreibung
- Beschlussfassung nach § 125 Abs. 2 BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 10.09.2015
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	12.10.2015	öffentlich

<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung:</u>

Der Gemeinderat beschließt,

a.) die vorliegende Planung zum Ausbau des Brühlwegs und die Zufahrt zum Belchenhallenparkplatz zu genehmigen.

b.) die Verwaltung zu beauftragen auf Grundlage der Planung die Baumaßnahme öffentlich auszuschreiben und durchzuführen.

c.) Verlegung der Nahwärmeleitung bis zum Anwesen Wasen 70 (Clubheim SVU).

d.) den Energiedienst mit der Planung und Bauleitung für die Nahwärmeleitung zu beauftragen.

Der Gemeinderat stellt nach Kenntnisnahme der Sachverhaltsausführung und der einzelnen Abwägungsgesichtspunkten der in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB aufgeführten Belange und Kenntnis der Planunterlagen fest, dass die Herstellung des Teilstückes des Brühlweges einschließlich der Zufahrt von der L 130 bis zum Belchenhallenparkplatz (Flurst. Nr. 150-Teil und Flurst. Nr. 149/3-Teil - in der Anlage gelb/grau/blau dargestellt), im Sinne von § 125 Abs. 2 BauGB den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht.

Begründung:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja ☐ Nein Finanzposition: 2.6300.350000-101
2.7000.956*
7.3907.930*

☐ Mittel stehen zur Verfügung Kosten: 417.000 Euro (brutto)
☒ Mittel stehen nicht zur Verfügung
☐ Folgekosten Höhe:

Erläuterungen:
2.6300.350000-101: Planmittel 330.000 Euro (Einnahmen aus Beiträgen 50.000 Euro)
2.7000.956*: keine Planmittel f. Schmutz- und Regenwasserkanal
7.3907.930*: keine Planmittel f. Trinkwasserleitung

Für den Gemeindehaushalt (Straßenbau, Schmutz- und Regenwasserkanal) fallen Kosten in Höhe von 374.000 Euro an.

Aufgrund der geplanten Vergabe des Einbau einer UF-Anlage im HB Teufelsgrund stehen im Vermögenshaushalt keine Investitionsmittel zur Deckung des Ausgabebedarfs zur Verfügung.

Es wird vorgeschlagen zunächst die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen durch Veranschlagung im Haushaltsplan und Wirtschaftsplan 2016 zu schaffen und eine Vergabe im Frühjahr 2016 vorzunehmen.

Sachverhalt:

Der Technische Ausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 27.07.2015 unter sechs vorgestellten Planvarianten einstimmig für die Variante Nummer sechs entschieden. Das Ingenieurbüro hat die Planung aktualisiert und wird diese in der Gemeinderatssitzung vorstellen.

Brühlweg
Die Planung sieht für den Brühlweg einen asphaltierten Fahrstreifen von 3,50 m, eine 0,50 m breite überfahrbare Muldenrinne, welche die Entwässerung der Straße und des Gehstreifens übernimmt, sowie einen niveaugleichen Gehstreifen auf der Westseite mit einer Breite von 1,00 m vor. **Gesamtbreite zwischen den Bordsteinen 5,00 m**. Somit kann bei Gegenverkehr auf die Rinne und Gehstreifen ausgewichen werden.

Zufahrt Belchenhallenparkplatz
Die Zufahrt von der L 130 zum Belchenhallenparkplatz soll einen asphaltierten Fahrstreifen von 4,5 m, eine 0,50 m breite überfahrbare Muldenrinne, sowie einen niveaugleichen Gehstreifen auf der Südseite (bachseitig) mit einer Breite von 1,00 m vor (**Gesamtbreite: 6m**). Somit kann bei Gegenverkehr auf die Rinne und Gehstreifen ausgewichen werden. Die vom Technischen Ausschuss vorgeschlagene Variante beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 6 m, 0,50 m Muldenrinne und einem überfahrbaren Gehstreifen von 1 m, also einer **Gesamtbreite von 7,50 m**. Die in der nachfolgenden Darstellung genannten Kosten erhöhen sich dann um **20.000€** (brutto, einschl. Baunebenkosten).

Im Bereich des Clubheims und deren Stellplätze soll der Bordstein zum überfahren abgesenkt werden.

Zur Verkehrsberuhigung soll die Fahrbahn bei Baubeginn in Höhe des Fußweges zur Belchenhalle ein leicht erhöhter Pflasterstreifen (Schwelle oder eine Mulde) erhalten.
Die Verwaltung schlägt vor, den Gehweg mit Betonpflastersteinen analog der Belchenstraße zu belegen und nicht zu asphaltieren.
Eine Asphaltierung des Gehweges sollte aus Sicht der Verwaltung nicht weiter verfolgt werden, weil eine Asphaltierung zu einem schnelleren fahren verleitet, die Fußgänger weniger geschützt sind und auch optisch sich nicht einfügt.
Bei ca. 250 m² Gehwegfläche würden sich die Baukosten um ca. 5.000 € brutto reduzieren bei Ausführung in Asphalt.
Die Straßenbeleuchtung wird entsprechend ergänzt.
Für die Fernwärmeleitung ist eine entsprechende Trasse bis zum Gebäude Wasen 70 reserviert. Deren Kosten sind in der Kostenschätzung noch nicht enthalten.
Der Energiedienst wird in diesem Zuge auf Erdverkabelung umstellen. Ebenfalls werden wir das Glasfaserkabel mit verlegen.

Die Baukosten für die gesamte Baumaßnahme belaufen sich laut der Kostenberechnung vom 10.09.2015 einschließlich Baunebenkosten auf insgesamt 497.744,87 €, ohne Nahwärmeversorgung.

Die Hauptwasserleitung im Bereich Brühlweg ist aus dem Jahre 1983 / 1987 und kann verbleiben, wie auch die Schmutz- und Regenwasserhauptleitungen. Lediglich die Zuleitung zum Clubheim (Wasen 70) und zum Gewerbegrundstück muss noch erschlossen werden. Diese Kosten sind in der Kostenschätzung enthalten. Nicht enthalten ist die Erneuerung der Trinkwasserbachkreuzung im Bereich der Neumagenbrücke beim Gasthaus Belchenblick. Da diese nicht unmittelbar im Zusammenhang mit der Baumaßnahme steht, soll diese separat im Haushaltsplan 2016 veranschlagt werden.

Kostenberechnung:

Baustelleneinrichtung	17.600,00 €
Straßenbau	264.305,00 €
Regenwasserkanal für die Hausanschlüsse und Straßenentwässerung einschließlich Erweiterung zum Clubheim	26.310,00 €
Schmutzwasserkanal für die Hausanschlüsse einschließlich Erweiterung zum Clubheim	23.493,00 €
Trinkwasserleitung für die Hausanschlüsse einschließlich Erweiterung zum Clubheim	18.565,00 €
Nettobaukosten	**350.273,00 €**
Baunebenkosten	68.000,00 €
Gesamtnettobaukosten	**418.273,00 €**

Für das Clubheim und Bauvorhaben Ortlieb ist die Neuverlegung einer Wasserleitung von ca. 55 m Länge Richtung Belchenhallenparkplatz notwendig. Kosten für diesen neuen Wasserleitungsabschnitt sind in der Kostenberechnung bereits enthalten.

Bezüglich der Nahwärmeversorgung hat der SVU und Herr Michael Ortlieb Interesse an der Nahwärmeversorgung. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde die restlichen Grundstücke veräußert, wird zur Auflage gemacht, dass an die Nahwärmeleitung anzuschließen ist, sofern entsprechende Wärme gezogen wird.

Deshalb ist es notwendig, dass wir ein Planungsbüro für die Nahwärmetechnik beauftragen. Die Verwaltung schlägt dafür die Fa. Energiedienst Rheinfelden vor, die eine entsprechende Abteilung für Nahwärme hat und auch die Planung für das Bahnhofsgebäude projektiert hat. Ebenso mit dem Quartierskonzept beauftragt ist.

Erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage – Beschlussfassung nach § 125 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde beabsichtigt einen Teilabschnitt des Brühlweges (Flurst. Nr. 150-Teil) einschließlich der Zufahrt von der L 130 kommend zum Belchenhallenparkplatz bis in Höhe der vorhandenen Entwässerungsrinne (Flurst.Nr. 149/3-Teil erstmalig endgültig herzustellen (s.o.).

Dazu werden alle notwendigen Teileinrichtungen, insbesondere die Fahrbahn in Form einer Mischverkehrsfläche – Fußgänger und Fahrzeuge nutzen die gesamte Breite der Fahrbahn gemeinsam – und die Teileinrichtung Straßenentwässerung einschließlich Straßenbeleuchtung hergestellt (Bereich in der beiliegenden Anlage gelb/grau/braun dargestellt).

Dieser Teilabschnitt des Brühlweges bzw. der Zufahrt zum Belchenhallenparkplatz wird von keinem Bebauungsplan erfasst. Der beabsichtige Ausbau liegt weiter unmittelbar außerhalb der zweiten Erweiterung des am 19. Juni 2006 beschlossenen Sanierungsgebiet „Ortsmitte“.

Die Gemeinde ist verpflichtet, von den Eigentümern der von der Straße erschlossenen Grundstücke Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu erheben, wobei der in der Erschließungsbeitragssatzung festgelegte Eigenanteil in Höhe von 5 % der beitragsfähigen Kosten abgezogen wird.

Voraussetzung für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge gegenüber den Grundstückseigentümern ist jedoch gemäß § 125 Abs. 1 BauGB das **Vorhandensein eines Bebauungsplanes**. Liegt kein Bebauungsplan, wie hier der Fall, vor, muss die Erschließungsanlage den **in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen** (§ 125 Abs. 2 BauGB). Der Gesetzestext des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB liegt als Anlage bei.

Ohne Bebauungsplan dürfen danach Erschließungsanlagen hergestellt werden, wenn sie den Zielen der Raumordnung entsprechen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und ihrer Herstellung eine fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde liegt.

Zu § 1 Abs. 4 BauGB ist festzustellen, dass es nicht ersichtlich ist, dass die Herstellung des beschlussgegenständlichen Teilstücks gegen die übergeordneten Planungen der Raumordnung verstößt. Die Herstellung der Straße führt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Es erfolgt eine ordnungsgemäße Straßenentwässerungseinrichtung, die gerade auch mit den umweltschützenden Zielen vereinbar ist und trägt zur Verwirklichung des Ziels

bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Außerdem dient die Herstellung auch dazu, die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu entwickeln.

Aufgabe des Katalogs nach § 1 Abs. 6 BauGB liegt in der Zusammenstellung wichtiger öffentlicher und privater Belange, die in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind. Dabei enthält der Katalog beispielhafte und damit keine abschließenden Aufzählungen der Leitlinien und städtebaulichen Belange. In wie weit einzelne Leitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind, bestimmt sich nach dem Einzelfall. Die in der Bestimmung getroffene Reihenfolge geht nicht mit einer Gewichtung der einzelnen Leitlinien unter einander einher. Bei den Leitlinien handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. Die Gewichtung der einzelnen Belange untereinander steht im Ermessenspielraum der Gemeinde (Planungsträger).

Die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist eine zentrale Aufgabe des Städtebaus. Bei der Abwägung, ob ein Vorhaben diesen Anforderungen entspricht, sind z. B. solche Belange zu berücksichtigen, die Auswirkungen einer Verkehrsanlage durch Lärm, Verunreinigung oder Erschütterung haben. Weitere Abwägungspunkte sind auch ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten oder auch die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dem trägt der Ausbau des Brühlweges Rechnung.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Ausbau des Brühlweges verweist die Verwaltung auf den gültigen Flächennutzungsplan 09. September / 10. September 1999, der eine Bebauung entlang des Brühlweges und damit dessen Erschließung beinhaltet. Gleichzeitig wird auf Ausführungen in der Beratungsvorlage sowie der beiliegenden Ausführungsplanung des Ingenieurbüros Weiß, Freiburg verwiesen. Auf dieser Grundlage wägt der Gemeinderat die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab.

Vor dem Hintergrund der obigen Darstellungen und Ausführungen der Verwaltung ist festzustellen, dass die konkrete Herstellung des beschlussgegenständlichen Teilabschnitts des Brühlweges einschließlich der Zufahrt zum Belchenhallenparkplatz in der vorgenommen Art und Weise, insbesondere in hergestellten Teileinrichtungen und der Ausbaubreite, gemäß § 125 Abs. 2 BauGB den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht.

Anlagen

Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung
Kostenberechnung zur Entwurfsplanung
Lageplan Brühlweg u. Zufahrt zum Belchenhallenparkplatz Oberflächengestaltung u. Regelquerschnitte Entwurfsplan
Lageplan Brühlweg u. Zufahrt zum Belchenhallenparkplatz Vorh. Leitungen u. geplante Leitungstrassen Entwurfsplan
Plan Ausbaubreite 7,50 m
Text § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB