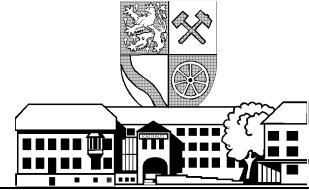


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0049/17
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 29.05.2017
Beratungsfolge	
Ortsrat Holz	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Sportplatzes in Holz - städtebauliches Konzept

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept
- Anlage 2: Entwässerungskonzept

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Holz / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt vorliegende städtebauliche Konzeption als Grundlage zur Realisierung des ehemaligen Sportplatzes in Holz als Wohngebiet. Ebenso wird dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, zur Ableitung des Regenwassers ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Die weiteren im Entwässerungskonzept dargestellten Alternativen werden nicht weiter verfolgt. Alle für die letztendliche Entscheidung des Standortes des Regenrückhaltebeckens benötigten Zahlen und Fakten sind von der Verwaltung in den nächsten Wochen zusammenzutragen.

Sachverhalt:

In der Sitzung am 17.11.2016 wurde der Ortsrat Holz bzw. am 14.11.2016 der Bau- und Verkehrsausschuss bereits über das städtebauliche Konzept des ehemaligen Sportplatzes Holz zur Realisierung eines Wohngebietes informiert.

Durch Anregungen aus den Gremien, hier insbesondere aus dem Ortsrat Holz, sowie aufgrund des zwischenzeitlich erforderlich gewordenen Entwässerungskonzeptes für das zukünftige Wohngebiet haben sich kleinere Änderungen an der Konzeption ergeben.

Insbesondere der Ortsrat Holz regte an, teilweise kleinere Grundstücke innerhalb des Gebietes vorzusehen sowie einen größeren Quartiersplatz zu integrieren. Da dennoch weiterhin der größte Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern gesehen wird, erfolgte lediglich in einem Teilbereich eine Nachverdichtung, auf dieser nun anstelle von 3 freistehenden Einfamilienhäusern 2 Doppelhauskomplexe (4 Doppelhaushälften) realisiert werden können.

Eine Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in den im Randbereich des Gebietes zur Straße „Zu den Hütten“ verlaufenden Mischwasserkanal der ZKE ist nach Berechnungen aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Das Schmutzwasser aller Wohngrundstücke kann noch aufgenommen werden. Eine Aufnahme des Regenwassers in das vorhandene Kanalsystem ist aber nur gedrosselt machbar. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist aus geologischen Gründen nicht möglich.

Das vom Ingenieurbüro Schweitzer ausgearbeitete Entwässerungskonzept stellt 6 verschiedene Alternativen zur Ableitung des Regenwassers vor. Technisch sind alle diese Alternativen durchführbar.

Im Vergleich bieten aber die Alternativen unterschiedliche Vor- und Nachteile, wobei 3 Alternativen zwischenzeitlich von Seiten der Verwaltung aber ausgeschlossen wurden:

1. Hinsichtlich Investitionskosten im Zuge der Erschließung ist die Alternative „Regenwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken“ (Kostenschätzung 107.100 €) zwar am niedrigsten, aber die Gefahr von Fehlanschlüssen, die stärkere finanzielle Belastung für die privaten Grundstückseigentümer (schlechtere Vermarktung) und die stärkere Belastung des vorhandenen Kanalnetzes durch die Straßentwässerung sind aber deutliche Nachteile, was zum Ausschluss dieser Alternative führte.
2. Die vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) favorisierte Alternative „Trennsystem zur nächsten Vorflut“ (Kostenschätzung 572.400 €) bietet zwar eine vollständige Entflechtung des Regenwassers bis zur nächsten Vorflut. Hierfür ist aber ein neues Kanalnetz in einer Gesamtlänge von ca. 1,4 km notwendig, was sich dem entsprechend in den notwendigen Investitionskosten niederschlägt und damit aus finanziellen Gründen ebenso ausgeschlossen wird.
3. Auch die Alternative „Trennsystem mit Regenwasserstauraumkanal“ (Kostenschätzung 304.100 €) wird trotz einiger Vorteile aufgrund der größeren Wartungsanfälligkeit ausgeschlossen.

Die weiteren Alternativen sind vom System her identisch und unterschieden sich lediglich durch den Standort bzw. die Bauweise. Alle sehen die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vor, was von Seiten der Verwaltung favorisiert wird.

4. Zwei Alternativen führen das gesamte Regenwasser des Erschließungsgebietes in ein Regenrückhaltebecken im Bereich der geplanten Spielplatzfläche. Eine Variante stellt ein offenes Regenrückhaltebecken dar (Kostenschätzung 262.000 €), die andere Variante ein geschlossenes Becken (Kostenschätzung 306.600 €). Das offene Becken ist im Vergleich zum geschlossenen Becken zwar etwas kostengünstiger, aber aufgrund der Dimensionierung des Beckens und einer notwendigen Verschiebung der Spielplatzfläche würde ein Wohngrundstück wegfallen. Somit kommt an dieser Stelle nur die Alternative mit einem geschlossenen Becken in Frage. Zwar verschieben sich hierdurch auch geringfügig die geplanten Zuschnitte der privaten Grundstücke,

dennoch können weiterhin alle bislang vorgesehenen Wohngrundstücke vermarktet werden, da das geschlossene Becken auf der Spielplatzfläche integriert werden kann.

5. Die letzte Alternative führt das gesamte Regenwasser des Erschließungsgebietes in ein offenes Regenrückhaltebecken, welches sich östlich des Gebietes in einer Waldfläche befindet (Kostenschätzung 288.380 €), von dort gedrosselt die Einleitung in einen vorhandenen Mischwasserkanal ebenso möglich ist. Zwar ist die Waldfläche im Eigentum des Saarforstes sowie Baumfällungen und auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig, aber dafür bietet die Alternative in Bezug auf spätere städtebauliche Entwicklungen, insbesondere mögliche Gewerbegebietsausweisungen im Bereich Saarstraße, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten. Hier wäre aber beim Bau des Regenrückhaltebeckens auch der notwendige Abfluss aus zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen (sowie Bau eines Regenwasserkanals in einer Länge von ca. 900 m) und entsprechende Mehrkosten (für Erwerb Grundstücke, Mehrkosten Becken, Ausgleichsmaßnahmen) als Nachtrag in den Haushalt 2017/2018 zu beschließen. Dennoch empfiehlt die Verwaltung, diese Alternative nicht vorab eines Vorliegens konkreter Fakten nicht weiter zu verfolgen.

Neben dieser politischen Entscheidung ist dann von fachlicher Seite in den nächsten Wochen zu prüfen, welcher Standort für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens letztlich die bessere Alternative ist. Hierzu sind Gespräche mit dem Saarforst in Bezug auf den Erwerb der Grundstücke zu führen und die Planung des Gewerbegebietes in der Saarstraße weiter zu intensivieren. Entsprechende Gesprächstermine mit Wirtschaftsministerium, ZKE, Grundstückseigentümer und potenzieller Investoren stehen an. Erst so können belastbare Fakten und Zahlen genannt werden. Die Weiterverfolgung dieser Variante birgt somit aber auch die Gefahr, dass es zu weiteren Zeitverzögerungen für das Wohngebiet aufgrund der Abhängigkeit zu anderen Planungen kommt.

Abgesehen dieser Standortfrage des Regenrückhaltebeckens steht das städtebauliche Grundgerüst für die Realisierung des Wohngebietes. In der vorgelegten Konzeption (Anlage 1) ist das Becken auf der Spielplatzfläche integriert, die aufgrund der noch vorliegenden Unsicherheiten in Bezug auf die Realisierung eines Beckens im Wald als die realistischere Alternative angesehen wird. Fällt letztendlich die Entscheidung für die Waldfläche, wird sich das Konzept nur geringfügig ändern. Die Spielplatzfläche könnte etwas verkleinert und dafür im Gegenzug die beiden angrenzenden Wohngrundstücke vergrößert werden. Ansonsten bleibt es bei der vorgelegten Konzeption.

Durch die grundsätzliche Zustimmung der städtebaulichen Konzeption kann während der Sommerpause der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden, so dass nach der Sommerpause ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst werden kann. Sollte eine Entscheidung für die Waldfläche dennoch nach der Sommerpause beschlossen werden, kann dies nachträglich in den Bebauungsplan integriert werden, ohne dass es zu weiteren Zeitverzögerungen kommt.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

Die Erschließung des Sportplatzes Holz als Wohngebiet ist im Doppelhaushalt 2017/2018 unter Maßnahme 20103 dargestellt:

Danach soll die Abwicklung der Erschließung in den Jahren 2017 und 2018 stattfinden; die

Vermarktung einzelner Baugrundstücke soll möglichst schon im Jahr 2017 erfolgen, um mit den hieraus erzielten Veräußerungserlösen die anfallenden Bauauszahlungen decken zu können.

	2016	2017	2018	2019	gesamt
Einzahlungen aus der Veräußerung der Grundstücke		435.000 €	525.000 €	380.000 €	1.340.000 €
Auszahlungen für die Abwicklung der Erschließung	50.000 €	435.000 €	200.000 €		685.000 €
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-50.000 €	0 €	+325.000 €	+380.000 €	+655.000 €

Die Umsetzung dieser Maßnahme sollte aus haushaltsrechtlicher Sicht im vorgegebenen Zeitrahmen erfolgen. Nur so kann sie durch den für die Jahre 2018 und 2019 ausgewiesenen positiven Finanzierungssaldo einen Deckungsbeitrag zur Realisierung veranschlagter Investitionsmaßnahmen leisten.