**Beschlussvorlage FB 3/051/2021
TOP Nr. 10 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
26.10.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Erschließung des Baugebietes "Senioren- und Pflegezentrum Hans-Eham-Platz";
Genehmigung des Bauentwurfes der Erschließungsplanung und Billigung des
Bauprogramms**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Die Stadt Grafing b.M. hat für den Bereich der Grundstücke des bestehenden Senioren- und Pflegezentrums am Hans-Eham-Platz und für die zur Erweiterung neu vorgesehenen Grundstücke den Bebauungsplan „Sondergebiet Senioren- / Pflegezentrum Hans-Eham-Platz“ am 25.01.2019 in Kraft gesetzt. Damit wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Seniorenwohnheimes geschaffen.

Die Erschließung von Baugebieten ist eine gemeindliche Aufgabe. Mit dem Inkrafttreten des qualifizierten Bebauungsplanes verdichtet sich die gesetzliche Erschließungsaufgabe zur konkreten Erschließungspflicht. Damit erwächst der Stadt die grundsätzliche Rechtspflicht, für die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung auch die plangemäße Erschließung zu schaffen. Die zeitliche Erfüllung der Erschließungspflicht liegt jedoch in der Disposition der Stadt. Ein Rechtsanspruch auf die Durchführung der Erschließung (§ 123 Abs. 1, 3 BauGB) besteht ebenfalls nicht. Aufgrund der Vielzahl an Baulandausweisungen ist die Stadt Grafing aus organisatorischen und finanziellen Gründen nicht in der Lage, die Erschließung des o.g. Baugebietes zur Erweiterung des Seniorenwohnheim auf absehbare Zeit selbst durchzuführen.

Da eine zeitnahe Umsetzung des Bauvorhabens zur Erweiterung des Seniorenwohnheimes geplant ist, hat die Stiftung Seniorenhaus Grafing zur zeitgerechten Schaffung der plangemäßen Erschließung (§ 30 Abs. 1 BauGB) die vertragliche Übernahme der Erschließungsleistungen angeboten (§ 124 BauGB). Der städtebauliche Vertrag (Erschließungsvertrag) wurde am 07.07.2021 abgeschlossen (vgl. BWA vom 06.07.2021, TOP 5).

Nach den vertraglichen Vereinbarungen werden

- die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen und Plätze mit Feuerwehranfahrtszonen,
- das Straßenbegeleitgrün und die Straßenmöblierung,
- die Straßenentwässerung und Beleuchtung,
- die Abwasserentsorgungsanlagen,
- die notwendigen Wasserversorgungs- mit Löschwassereinrichtungen,
- die Erstellung eines neuen Geh- und Radweges,
- die Verlegung des bestehenden Kinderspielplatzes,
- sowie die notwendigen Anpassungsarbeiten

von der Stiftung Seniorenhaus Grafing als Erschließungsträger übernommen, beauftragt und ausgeführt. Die Planung der Erschließungsanlagen wird ebenfalls von der Stiftung übernommen und für die technischen Erschließungsanlagen gem. den Regelungen des Erschließungsvertrages an das Ing.Büro Gruber-Buchecker in Ebersberg übertragen.

Jetzt wird gemäß § 3 Abs. 1 b des städtebaulichen Vertrages die Ausbau- und Ausführungsplanung (Bauentwurf) zur Genehmigung der Stadt Grafing b.M. vorgelegt.

Mit der Genehmigung entscheidet die Stadt Grafing b.M. über das räumliche und technische Bauprogramm des Straßenbaus bzw. unter Beachtung des § 125 BauGB über mögliche Abweichungen der Erschließungsanlagen vom Bebauungsplan.

Beurteilung des Bauentwurfs vom 20.09.2021:

- Entlang der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 669/4 Gemarkung Grafing ist ein 3 m breiter Geh- und Radweg festgesetzt. Der Weg ist auf dem Baugrundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze mit einer Dienstbarkeit gesichert. Für die im Weg verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen besteht damit auch das Leitungsrecht über die straßenrechtliche Widmung des Weges (Art. 13 BayStrWG). Der Weg liegt im Kurvenbereich (Innenkurve) mit einer Fläche von ca. 3 m² leicht außerhalb der gesicherten Flächen, hier ist die Wegeführung noch so anzupassen, dass die gesicherten Wegeflächen vollständig genutzt werden.
- Die Straßenflächen incl. Wendehammer sind gepflastert mindestens in der Belastungsklasse BK3.2 auszuführen, der Geh- und Radweg ist in Belastungsklasse BK1.0 auszuführen. Das zu verwendende Betonpflaster wird von der Stadt Grafing b.M. bestimmt.
- Die notwendigen Feuerwehranfahrtszonen und Aufstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignet wasserdurchlässig zu befestigen, hilfsweise mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag (z.B. Drainfugenstein).
- Der an der Südgrenze des Planbereichs festgesetzte Spielplatz wird flächengleich von der Ostseite an die Westseite des Planbereichs verlegt. Die Flächen an der Ostseite sollen als Zufahrts- und Aufstellflächen verwendet werden. Da der Spielplatz auf Privatflächen verlegt werden soll, ist die Nutzung als Spielplatz in diesem Bereich dauerhaft mit Dienstbarkeit (auf dem Erbbaurecht) zu sichern.
- Der Oberflurhydrant an der Nordwestseite des Wendehammers ist so zu verlegen, dass die Zuleitung verkürzt wird und keine Kreuzung mit der Fernwärmeleitung entsteht (neuer Standort an der Südseite des Wendehammers, im öff. Straßengrund, neben dem Fahrradstellplatz).
- Im Wasser-Schieberkreuz im Wendehammer ist zusätzlich noch ein Unterflurhydrant vorzusehen.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im gesamten Gebiet durch örtliche Versickerung. Teilweise wird das Niederschlagswasser gesammelt in Rigolen versickert. Soweit die Versickerung der Straßenflächen nicht über die Rigolen erfolgt und keine Bankentwässerung möglich ist, sind Sinkkästen vorzusehen. Auf die Notwendigkeit wasserrechtlicher Erlaubnisse und die Lage im Wasserschutzgebiet wird hingewiesen.
- Der Zuwegung zum Gebäude im Bereich des westlichen Spielplatzes sowie der Zuwegung im östlichen Bereich zum Gebäude wird zugestimmt. Die fußläufige Zuwegung und der Abstellplatz ist wasserdurchlässig zu befestigen.
- Es sind für den neu erstellten Radweg, die Verlängerung der Erschließungsstraße mit dem Wendehammer und die Verlängerung der Wege an der Südseite des Erschließungsgebietes – nach Notwendigkeit und in noch zu bestimmender Anzahl – LED-Straßenbeleuchtungen vorzusehen (Lampenmodell nach Absprache mit der Stadt Grafing).
- Die Kanalisation im Baugebiet ist als reine Schmutzwasserkanalisation auszuführen.
- Die Ableitung von Niederschlagswasser von Privatflächen auf öff. Straßenflächen ist nicht zulässig.
- Auf die im Freiflächengestaltungsplan vorgesehene Sichtschutzbepflanzung an der Einfriedung des Spielplatzes zum Neubau ist zu verzichten, da durch die Bepflanzung ca. 40 m² Spielplatzfläche (Spiel- und Bewegungsflächen) verloren gehen. Soweit eine Sichtschutzbepflanzung gewünscht wird, ist diese auf dem Grundstück des Seniorenheimes zu realisieren.

- Gem. § 9 Ab. 2 des Erschließungsvertrages ist die vereinbarte Sicherheitsleistung von 400.000 € zu erhöhen, wenn die Kostenberechnung oder das Ausschreibungsergebnis 80 % der Sicherheitsleistung (hier also 320.000 €) überschreitet. Die Kostenschätzung vom 14.12.2020 liegt bei 331.938,92 € und überschreitet damit die 80 %-Grenze. Die Sicherheitsleistung ist entsprechend um 12.000 € zu erhöhen. Soweit die Kostenberechnung oder die Ausschreibung nochmals geänderte Kosten ergeben, ist die Sicherheitsleistung ggf. nochmals anzupassen.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss billigt den Bauentwurf des Ing.Büros Gruber-Buchecker, Ebersberg vom 20.09.2021 unter folgenden Einschränkungen/Maßgaben:

- Der Geh- und Radweg ist im südwestlichen Kurvenbereich auf die gesicherten Flächen zu verlegen.
- Die Straßenflächen incl. Wendehammer sind gepflastert, mindestens in der Belastungsklasse BK3.2 auszuführen, der Geh- und Radweg ist in Belastungsklasse BK1.0 auszuführen. Das zu verwendende Betonpflaster wird von der Stadt Grafing b.M. bestimmt.
- Die notwendigen Feuerwehranfahrtszonen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Der Oberlurhydrant an der Nordwestseite des Wendehammers ist an die Südseite des Wendehammers zu verlegen.
- Im Wasser-Schieberkreuz im Wendehammer ist zusätzlich noch ein Unterflurhydrant vorzusehen.
- Sicherstellung der Straßenentwässerung durch Sinkkästen bzw. Bankettentwässerung. Notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse sind vom Erschließungsträger einzuholen.
- Wasserdurchlässige Befestigung der Gebäudezuwegung im Spielplatzbereich.
- Es sind für den neu erstellten Radweg, die Verlängerung der Erschließungsstraße mit dem Wendehammer und die Verlängerung der Wege an der Südseite des Erschließungsgebietes - nach Notwendigkeit und in Absprache mit der Stadt Grafing - noch LED-Straßenbeleuchtungen vorzusehen.
- Die Kanalisation im Erschließungsgebiet ist als reine Schmutzwasserkanalisation auszuführen.
- Auf die im Freiflächengestaltungsplan dargestellte Sichtschutzpflanzung auf dem Spielplatzgelände (zum Seniorenheim hin) ist zugunsten von Spiel- und Bewegungsflächen zu verzichten.

Die Planung wird unter den Maßgaben als Bauprogramm beschlossen.

Voraussetzung für die Ausführung der Bauarbeiten ist die Vorlage der im Erschließungsvertrag vereinbarten Sicherheitsleistungen (Bankbürgschaft). Nach der Kostenschätzung vom 14.12.2020 betragen die Baukosten 331.938,92 €. Die Höhe der Sicherheitsleistung überschreitet 80 v.H. des im Erschließungsvertrag geregelten Sicherungsbetrages (Bürgschaft) und ist entsprechend auf einen Betrag von 412.000,-- € zu erhöhen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

Seniorenheim-Grafring-211008-Lageplan-gesamt