



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

778/2018

Az.

656.6:Östlich der Abt
Columbanschule

Bebauungsplan "Östlich der Abt-Columban-Schule"; Vorstellung des Erschließungskonzeptes - Beschlussfassung

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 13.07.2018
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	23.07.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt dem vom Ingenieurbüro Weiß Ingenieure, Freiburg erarbeiteten Erschließungskonzept (Straße, Gehweg, Tiefbau) grundsätzlich zu.

Begründung:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ Ja ☐ Nein
☐ Mittel stehen zur Verfügung
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung
☐ Folgekosten

Finanzposition:

Kosten:

Höhe:

Erläuterungen:

Sachverhalt:

Auf der Grundlage des vom Planungsbüro fsp.stadtplanung, Freiburg erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes haben die Weiß Ingenieure, Freiburg ein Erschließungskonzept erarbeitet. Erschließungsplaner Maras, Weiß Ingenieure wird in der heutigen Sitzung zugegen sein, um das Konzept zu erläutern. Hierbei werden folgende Themen angesprochen:

Entwässerungskonzept

Das Oberflächenentwässerungskonzept im Baugebiet sieht vor, dass das anfallende Regenwasser überwiegend direkt nach Süden in den Neumagen abgeleitet werden kann. Eine Rückhaltung z. B. durch größer dimensionierte Leitungsabschnitte od. Schachtbauwerke ist in Abstimmung mit dem Landratsamt nicht erforderlich.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser soll über den bestehenden Schmutzwasserkanal (DN 200) im Abt-Columban-Weg abgeleitet werden. Der Zustand des vorhandenen Kanals im Abt-Columban-Weg wird derzeit überprüft. Die Abwasserableitung kann mit der geplanten Anbindung an die Hackschnitzelanlage kombiniert werden.

Straßenplanung

Die Straßenplanung sieht in der Hauptachse „Nord-Süd“ und „West-Ost“ eine Breite von insgesamt 5,80 m inklusive der Randsteineinfassung vor. Die beiden östlichen Stichstraßen haben eine Breite von 4,80 m inklusive Randeinfassung. Diese werden der öffentlichen Erschließungsanlage zugeordnet, da jeweils mehrere Baugrundstücke über diese Stichstraßen erschlossen werden. Die Straßenbreite wurde gewählt, um genügend Raum für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu haben. Die Stichstraße Richtung Abt-Columban-Schule soll verkehrsberuhigt ausgeführt werden. Hier wird eine Einbahnregelung vorgeschlagen.

Am östlichen Rand der Wendeplatte erfolgt eine fußläufige Anbindung in Richtung Neumagen. Ebenso ist in Verlängerung der Hauptachse „Nord-Süd“ ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg in Richtung Neumagen eingeplant.

Östlich des Pflegeheimes (entlang der Erschließungsstraße) und gegenüber der geplanten Reihenhausbauung am Neumagen sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Ebenfalls geplant sind am Gufenbachweg vier Stellplätze (für die Feuerwehr). Aus Gründen des Lärmschutzes (TA-Lärm) ist eine größere Anzahl an dieser Stelle nicht möglich.

Grundwasserschutz/Kellergeschosse/Straßenplanung

Nach dem Wassergesetz ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhe des Grundwasserstandes spielt deshalb für die Zulassung von Kellergeschossen eine Rolle.

Seit November 2017 sind anhand von Pegel die Grundwasserstände gemessen worden. Es zeigte sich, dass die Grundwasserstände relativ hoch liegen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Wasser und Boden beim Landratsamt hat das beauftragte Ingenieurbüro Weiß Ingenieure unter Zugrundelegung der bisher vorliegenden Messungen den sog. mittleren Wasserstand (MW) ermittelt. Dieser soll als Maßstab zugrunde gelegt werden d.h. in den MW darf nicht gebaut (Bodenplatte) werden.

Die Straßenplanung (Straßenlage) orientierte sich bisher am vorhandenen Gelände, die als Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe zugrunde gelegt wird. Etwaige Kellergeschosse würden dann im Bereich des Mittelwasserstandes (MW) liegen und somit nicht zulässig sein.

Durch eine leichte Anhebung der Straßenhöhe über dem vorhandenen Gelände in Verbindung mit der Festlegung einer Mindesterdgeschossfußbodenhöhe (Sockelhöhe: 0,80 m) können überwiegend die Kellergeschosse soweit angehoben werden, sodass die Bodenplatten, noch über dem MW liegen würden. Nach wie vor im MW liegen das Altenpflegeheim und teilweise die Gebäude mit Geschosswohnungsbau. Hier soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren bzw. des wasserrechtlichen Verfahrens im Rahmen einer Ausnahme eine Lösung gefunden werden.

Eine Anhebung der Erschließungsstraße sowie der Kellergeschosse hat daneben den Vorteil, dass weniger Aushub sowohl im Tiefbau (Wasser- und Abwasserleitungen) als auch im Bereich der privaten Baugrundstücke anfällt, was zu Kostenreduzierungen führt. Gleichzeitig könnte mehr Material vor Ort wieder eingebaut werden. Dem kommt gerade im Hinblick auf die Entsorgung des Materials einiges Gewicht zu, zumal erhöhte Bodenbelastungen und damit hohe Entsorgungskosten bedingt durch den historischen Bergbau im Baugebiet vorhanden sind (Z 2).

Nahwärmeversorgung

Es ist vorgesehen, das Baugebiet an die Nahwärmeversorgung der Gemeinde, also an der Heizzentrale in der Abt-Columban-Schule, anzuschließen. In diesem Zusammenhang findet eine Kontaktaufnahme mit dem Planungsbüro Schuler, Bietigheim-Bissingen, welches das bestehende Nahwärmekonzept bereits geplant hat, statt.

Breitband – Glasfaserleerrohrverlegung

Die Verlegung von Glasfaserleerrohren wird in der Planung berücksichtigt, wobei abzuwarten bleibt was die Telekom macht.

Baukosten

Inzwischen wurde auch für die einzelnen Gewerbe eine Kostenschätzung erstellt:

Straßenbau	557.000,00 EUR
Abwasser (Schmutz- und Regenwasser)	333.000,00 EUR
Wasserversorgung	106.000,00 EUR

Darin nicht enthalten ist die Straßenbeleuchtung (ED-Netze) und die Nahwärmeversorgung.

Die Verwaltung empfiehlt dem vom Ingenieurbüro Weiß Ingenieure Freiburg erarbeiteten Erschließungskonzept grundsätzlich zuzustimmen.

Weitere Vorgehensweise:

Auf der Grundlage des heutigen Beratungsergebnisses werden die Weiß Ingenieure die Planung weiter fortschreiben. Der Baubeschluss mit dem auch u.a. die Materialwahl festgelegt wird und der Beschluss zur Ausschreibung soll im Spätjahr im Gemeinderat erfolgen.

Anlagen

Leistungsplanung
Regelquerschnitte
Strassenplanung