

Sachbearbeitung Stadtbauamt

Datum 18.03.2024

Geschäftszeichen

Vorberatung Ortschaftsrat Ringingen öffentlich Sitzung am 11.04.2024

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 15.04.2024

BV 041/2024

Betreff: **Wohngebiet Hafenäcker III - Vorstellung der Erschließungsplanung**

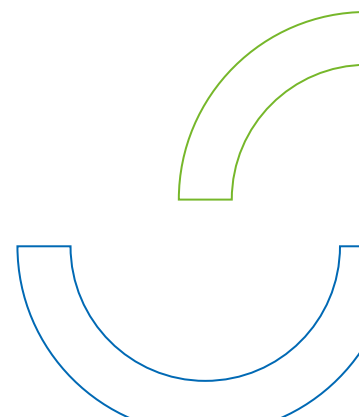
Anlagen: Anlage 1 - LP-Kanalisation BA1
 Anlage 2 - Lageplan Kreisverkehr
 Anlage 3 - lp-kan-entwurf-Variante Erweiterung Ost
 Anlage 4 - Straßenplanung

Beschlussvorschlag

Der Erschließungsplanung für das Wohngebiet Hafenäcker III vom Ing. - Büro Wassermüller Ulm Stand 01/2024 wird zugestimmt.

Thomas Schniertshauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die Erschließungskosten werden durch die Baulanderschließungsgesellschaft Erbach mbH übernommen und durch den Verkauf der Baugrundstücke refinanziert.

Erschließungsaufwand nach der Kostenschätzung des Büros Wassermüller Ulm für den Erschließungsabschnitt Ost inklusive Kreisverkehr liegt bei 4,02 Mio. €.

Der Gesamtkosten für das Baugebiet inklusive Grunderwerb werden auf 4,94 Mio. € geschätzt.

Der vorläufige geschätzte Bauplatzpreis liegt bei ca. 270 €/m²

2. Sachdarstellung

Die Stadt Erbach plant im Stadtteil Ringingen die Erweiterung des Neubaugebietes „Hafenäcker“. Das Gebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ringingen. In einem städtebaulichen Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung wurde ein Gebiet mit einer Größe von ca. 8,3 ha untersucht. Als Sieger des Wettbewerbes wurde der Entwurf des Büros Künster ausgelobt. Der erarbeitete Rahmenplan sieht die Ausweisung von ca. 109 Bauplätzen vor. Aus dem Rahmenplan wurde für ein Teilbereich von ca. 4,8 ha der Bebauungsplan „Hafenäcker III“ entwickelt. Dieser wurde am 25.11.2021 rechtskräftig. Die Stadt Erbach beabsichtigt nun einen ersten Bauabschnitt des B-Plans „Hafenäcker III“, BA Ost mit 32 Bauplätzen in Ringingen zu erschließen.

Das „NBG Hafenäcker III“, Bauabschnitt Ost liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ringingen. Die Zufahrt zum Neubaugebiet erfolgt über den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Blaubeurer-Straße (L 241), über den Sanddornweg sowie über den Forsthausweg. Das Neubaugebiet liegt vollständig in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „WSG 207 Ringingen Zipperäcker, Stadt Erbach“. Das Gebiet fällt von Norden nach Süd ab. Die Geologie weist die Schichtenfolge Mutterboden, Lößlehm, Molasse und Malm/Weißjura auf. Grund- oder Schichtenwasser wurde bei den geologischen Untersuchungen nicht festgestellt. Da der Mutterboden, der Lößlehm, die Molasseschichten sowie die stark verlehnten Kalksteine jedoch als Wasserstauende Schichten einzustufen sind, kann, bedingt durch die Hanglage des Baugebietes, vereinzelt Schichtenwasservorkommen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem geplant. Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden

Der südöstliche Teil des Neubaugebiets kann aufgrund der Topografie nicht im Trennsystem entwässert werden. Daher erfolgt die Entwässerung hier im Mischsystem. Um die bestehende Mischwasserkanalisation nicht zusätzlich hydraulisch zu belasten, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen in Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken eingeleitet. Von diesen kommt bei Regenereignissen lediglich der Drosselabfluss am Mischwasserkanal an. Die Retentionszisternen haben ein Nutzvolumen (z. B. für

die Gartenbewässerung) von 2,3 m³ und ein Rückhaltevolumen von 4,7 m³. Der Drosselabfluss beträgt je Retentionszisterne 0,2 l/s. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über Straßeneinläufe in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Hofflächen wird zusammen mit dem Schmutzwasser über die privaten Hauskontrollschächte in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Im Nördlicher Teil des Neubaugebiets wird das anfallende häusliche Schmutzwasser in die geplanten Schmutzwasserkanäle eingeleitet. Das auf den Hof-, Dach- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in die neuen Regenwasserkanäle eingeleitet. Das Niederschlagswasser gelangt über den bestehenden Regenwasserkanal zum bestehenden Sickerbecken westlich der bestehenden Bebauung. Dort versickert das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in den Untergrund. Die Versickerung wurde bereits 2010 wasserrechtlich genehmigt. Das anfallende Schmutzwasser von Wohnungen unterhalb der Rückstauenebene ist immer mit einer Hebeanlage über die Rückstauenebene zu heben.

Starkregen

Auf den Starkregengefahrenkarten sind die Überflutungsflächen und Fließwege des Wassers bei einem Starkregenereignis deutlich erkennbar. Es zeigen sich Fließwege von Norden in Richtung Neubaugebiet. Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind von den privaten Bauherren entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig. Das nördlich des Neubaugebietes gelegene Gelände fällt von Nord nach Süd. Hierdurch könnte bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke am nördlichen Rand des Neubaugebietes gelangen. Um dies zu verhindern, werden zwei Gräben geplant, die das Oberflächenwasser aufnehmen und über Einlaufbauwerke in die Regenwasserkanalisation ableiten.

Wasserversorgung

Der Stadtteil Ringingen wird über den Hochbehälter Ringingen und über die darin enthaltene Druckerhöhungsanlage mit Trinkwasser versorgt. Das Versorgungsgebiet ist dabei in eine Hoch- und eine Niederzone aufgeteilt. Die Einspeisung des Wassers erfolgt über die Druckerhöhungsanlage in die Hochzone. Das betrachtete Neubaugebiet befindet sich vollständig in der Hochzone. Die Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz erfolgen an die vorhandene Wasserleitung im Sanddornweg, im Forsthausweg und an die vorhandene Wasserleitung in der Blaubeurer Straße. Im Neubaugebiet werden 6 Hydrantenschächte gebaut. Außerdem werden in der Blaubeurer Straße 3 Hydrantenschächte gebaut. Sämtliche Hausanschlussleitungen werden im Württembergischen System hergestellt. Jeder Anschluss erfolgt an der Anschlussstromele im Hydrantenschacht und erhält eine Absperrmöglichkeit mittels Trommelhahn. Der Einbau von Absperrschieber in die Hydrantenschächte garantiert bei Störungen kurze, vertretbare Ausfallstrecken.

Straßenbau

Der Bebauungsplan „Hafenäcker III“ bildet die Grundlage der Straßenplanung in Bezug auf die Straßen- und Fußwegführung mit den entsprechenden Breiten. Als Bemessungsfahrzeug für die Dimensionierung der Durchfahrtsbreiten und Einmündungen wurde das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt. Die verkehrstechnische Erschließung des östlichen Bauabschnittes erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraßen „Forsthausweg“ und „Sanddornweg“. Durch die neuen Erschließungsstraßen

entsteht ein ringförmiges durchgebundenes Straßensystem. Das Wohngebiet Hafenäcker setzt sich aus dem bereits bebauten Abschnitt mit ca. 8,0 ha und der aktuellen Planung „Hafenäcker III“ mit ca. 7,0 ha zusammen. Darüber hinaus sieht der Rahmenplan weiter ca. 2 ha Bauland vor. Das bestehende Gebiet ist über eine leistungsfähige Anbindung (Hafenäcker) an das überörtliche Straßennetz an die L240 angeschlossen. Die sonstigen Straßen - Holderäcker und Forsthausweg - sind sehr schmal, sehr steil und nur bedingt zur Aufnahme des Verkehrs geeignet. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes und der räumlichen Struktur ist ein weiterer Anschluss an der Blaubeurer Straße zwingend erforderlich. Derzeit verläuft die Buslinie 231 über die Ortsstraße und die Oberdisinger Straße. Die Stadt Erbach möchte diese Linie zukünftig über die Blaubeurer Straße verlängern, um die Anbindung der nördlichen Ortsteile für den ÖPNV zu verbessern. Dies wird vom Landratsamt Alb-Donau Kreis FD Verkehr und Mobilität ebenfalls befürwortet. Damit der Busverkehr wenden kann, wurde ein Kreisverkehrsplatz als Knotenpunkt vorgeschlagen. Alternative Wendemöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung. Mit dem Kreisverkehrsplatz werden die Fußgängerströme vom Baugebiet Hafenäcker zu den Freizeitanlagen (Mehrzweckhalle, Sporthalle, Sportplatz, Vereinsheime etc.) sicher über die L 241 geführt. Eine erhebliche Gefahrenquelle wird damit beseitigt. Für den motorisierten Verkehr steht i. d. R. eine 5,50 m breite Fahrbahn zur Verfügung. Diese Regelbreite lässt einen Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw bei verminderter Geschwindigkeit zu. Der Fußgänger wird auf einem straßenbegleitenden 1,50 m breiten angebauten Gehweg auf der Westseite der Straße geführt. Gemäß Regelwerk (RASt06) müsste der Gehweg eine Breite von 2,50 m aber mindestens 1,80m ausweisen. Unter Abwägung des Flächenverbrauchs und der sparsamen Flächenversiegelung wurde der Gehweg nur mit einer Breite von 1,50 m geplant.

Das Baugebiet erhält eine Straßenbeleuchtung mit LED Lampen.

Breitband

Eine Anbindung des Neubaugebietes an das kommunale Breitbandnetz erfolgt in Abhängigkeit von anderen Anbietern welche eine Glasinfrastruktur zur Verfügung stellen.