

| Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 412/2022 | |
|---|---------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Häring, Dan |
| Aktenzeichen: | 621.41 |
| Sitzungstermin: | 13.12.2022 GR |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



Erschließung Gewerbegebiet Leimental-Mahden - Vorstellung der Genehmigungsplanung

Beschlussvorschlag:

1. Der dargestellten/vorgestellten Erschließung wird zugestimmt.
2. Auf dieser Grundlage wird mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) ein Erschließungsertrag abgeschlossen.

Einleitung:

Die Gemeinde Ehningen plant die Erschließung des Gewerbegebiets „Leimental/Mahden“. Das Gebiet befindet sich westlich der bestehenden Bebauung und wird durch die Kreisstraße 1002 sowie der Bahntrasse Stuttgart-Singen vom Ortskern abgegrenzt. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine neu zu erstellende Einmündung auf die K1002/Nordwestliche Randstraße. Zusätzlich wird auf der K1002 eine Busbucht errichtet. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet inklusive der für die Erschließung benötigten Flächen ca. 2,72 ha.

Das Büro IBB Wörn Ingenieure aus Ehningen wurde von der Gemeinde Ehningen damit beauftragt, die Erschließung für Entwässerung, Frischwasser und Straßen zu planen.

Frühere Beratungen:

GR-Vorlage Nr. 361/2022 ö vom 13.09.2022

Sachverhalt:

1. Straßenbau

Die Erschließung in das Plangebiet erfolgt ausgehend von der Nordwestlichen Randstraße (K1002) über eine Linksabbiegespur. Dazu muss der östliche Fahrbahnrand der K1002 weiter Richtung Bahnlinie verschoben werden. Die Zufahrt erfolgt an zentraler Stelle des geplanten Gewerbegebiets im Bereich mit dem geringsten Höhenversatz zwischen K1002 und bestehendem Gelände. Die innere Erschließung erfolgt unter Einbeziehung des bestehenden Grubstockwegs im Norden, ohne Sackgassen, über eine Straßenschleife. Neben einer guten Orientierung ist damit auch eine problemlose Ver- und Entsorgung gewährleistet. Die bisherige Zu- und Abfahrt im Norden von der K1002 in den Grubstockweg soll in Zukunft nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Entlang der Nordwestlichen Randstraße ist eine Bushaltestelle einseitig vorgesehen um das zukünftige Gewerbegebiet an das ÖPNV-Netz anzubinden.

Der bestehende asphaltierte Weg entlang der K1002 dient gegenwärtig noch für die Landwirtschaft und als Radweg. Zukünftig ist er als Geh- und Radweg (Breite 3,00 m) geplant.

Nördlich des Einmündungsbereichs wird der Geh- und Radweg von ca. 2,00 auf 3,00 m verbreitert. Der Abstand zum Fahrbahnrand der K1002 beträgt 1,75 m.

Die Fahrbahnen im Plangebiet sind 6,50 m breit. Damit ist ein Begegnungsverkehr zweier LKW ohne Einschränkungen möglich.

Die Bushaltestelle ist ebenfalls über einen 1,50 m breiten Gehweg fußläufig erreichbar.

Die Trassen der Straßen sind im Bebauungsplan festgelegt. Die öffentlichen Flächen liegen zwischen den in der Umliegung der Grundstücke festgestellten Grenzen, s. Anlagen 1+2

2. Entwässerung

2.1 Allgemeines

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Verkehrs- und Hofflächen werden in dichter Bauweise (Asphalt oder Beton) hergestellt. Stellplätze auf den Grundstücken werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt wie z. B. Sickerpflaster oder Rasenfugenpflaster.

Die Dachflächen sollen grundsätzlich als Gründach ausgeführt werden. Hierbei ist jedoch aufgrund von Aufbauten u. ä. mit einem reduzierten Anteil der Gründächer von 70 % zu rechnen.

2.2 Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal im Gärtringer Weg zugeführt. Anschließend erfolgt der weitere Transport über die Ortskanalisation bis zur Kläranlage im Aidlinger Tal.

2.3 Regenwasser

Das innerhalb des Gebiets anfallende Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe gesammelt und anschließend durch Regenwasserkanäle in den Straßen in das geplante Regenrückhaltebecken südlich des Gebiets abgeleitet. Von diesem wird es gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal im Gärtringer Weg eingeleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf im Bereich der Herrenberger Straße in der Vorflut (Bach „Würm“). Vor der Einleitung des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Behandlung des Regenwassers. Das im nordwestlichen Bereich ankommende Oberflächenwasser des Grubstockwegs wird über einen offenen Graben gefasst und in Richtung Würm abgeleitet. Dies entspricht auch der aktuellen Situation.

3. Wasserversorgung

Der Anschluss des Gewerbegebiets an die öffentliche Wasserversorgung erfolgt über den Gärtringer Weg. Hier wurden schon entsprechende Verrohrungen beim Neubau des Bahndurchlasses Gärtringer Weg berücksichtigt.

Umweltauswirkungen:

4. Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag

Die Gemeinde Ehningen hat am 16.07.2019 mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen (GR Beschluss vom 14.05.2019).

In § 6 dieses städtebaulichen Vertrages ist geregelt:

„Die KE verpflichtet sich, zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans mit der Gemeinde einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der die zu erstellenden Erschließungsanlagen detailliert beschreibt und deren planerische und technische Ausführung ausführlich darstellt.“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostenberechnung für die Erschließung liegt bei 2,59 Mio € Brutto

Aufgestellt:

Ehningen, 01.12.2022



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Anlage1Übersichtslageplan Ver- und Entsorgung
Anlage2 Straßenbau Lageplan