

Gemeinde Zeuthen
Ausbau der Straßen im Wohngebiet
Hochland

Einwohnerversammlung Straßenbau
Am Pulverberg
Am Kurpark

Konzeptvorstellung Vorplanung

26.04.2016

Top 1

Begrüßung

Top 2

Einführung

Gesprächsleitung - Dittmar Machule

Podium

Frau Burgschweiger **Bürgermeisterin**

Herr Schünecke **Amtsleiter Amt für Ortsentwicklung / Bauamt**

Frau Urban **SB Tiefbau**

Herr Fichtner **GRUPPE PLANWERK**

Tagesordnung

Top 1 Begrüßung

Top 2 Einführung

Top 3 Vorstellung Konzept Vorplanung Straßenbau

Top 4 Beitragsrechtliche Grundlagen / Kostenbeteiligung

Top 5 Diskussion und Meinungsbild

Top 6 Weitere Verfahrensweise / bauliche Umsetzung

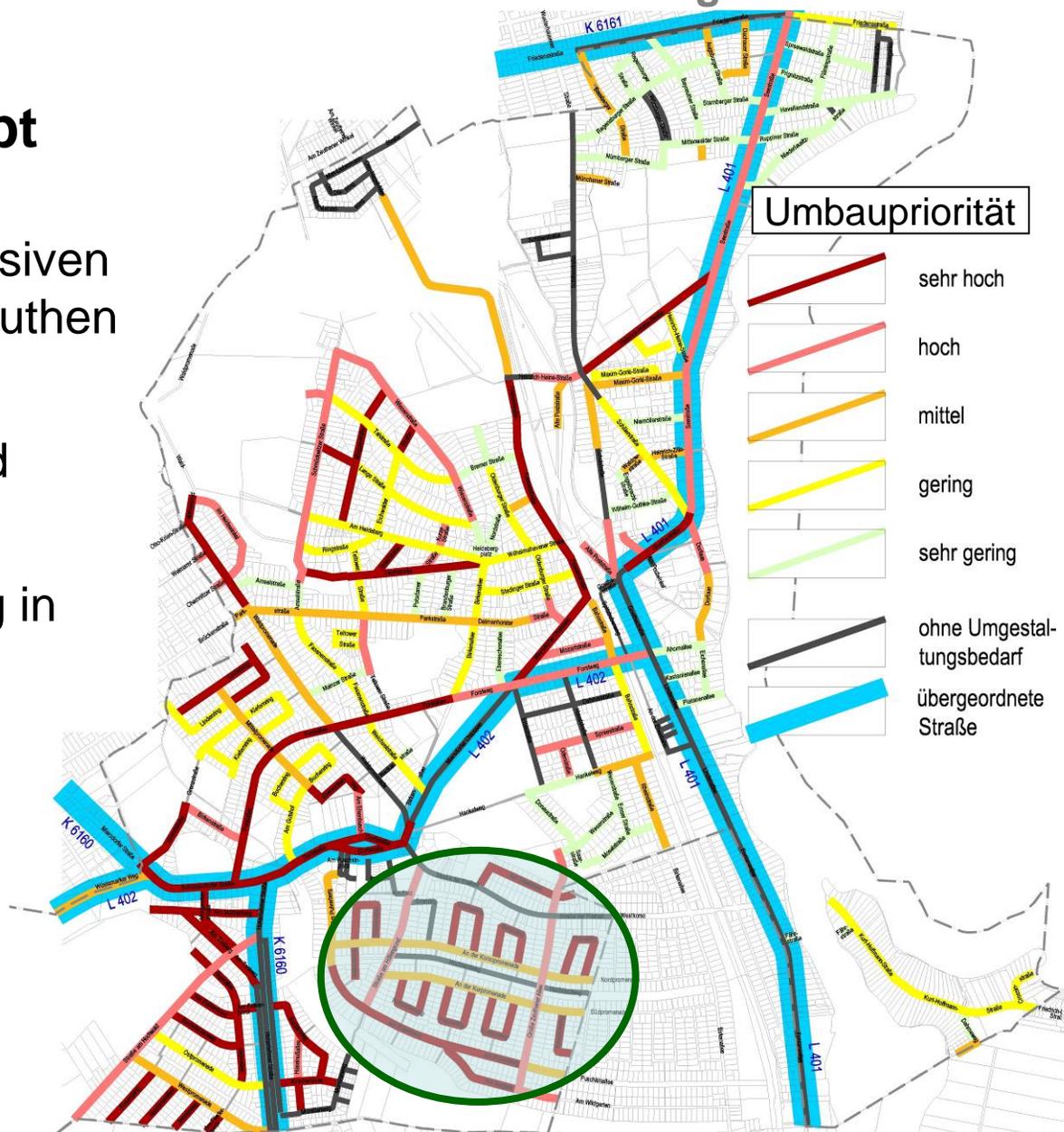
Top 7 Verabschiedung

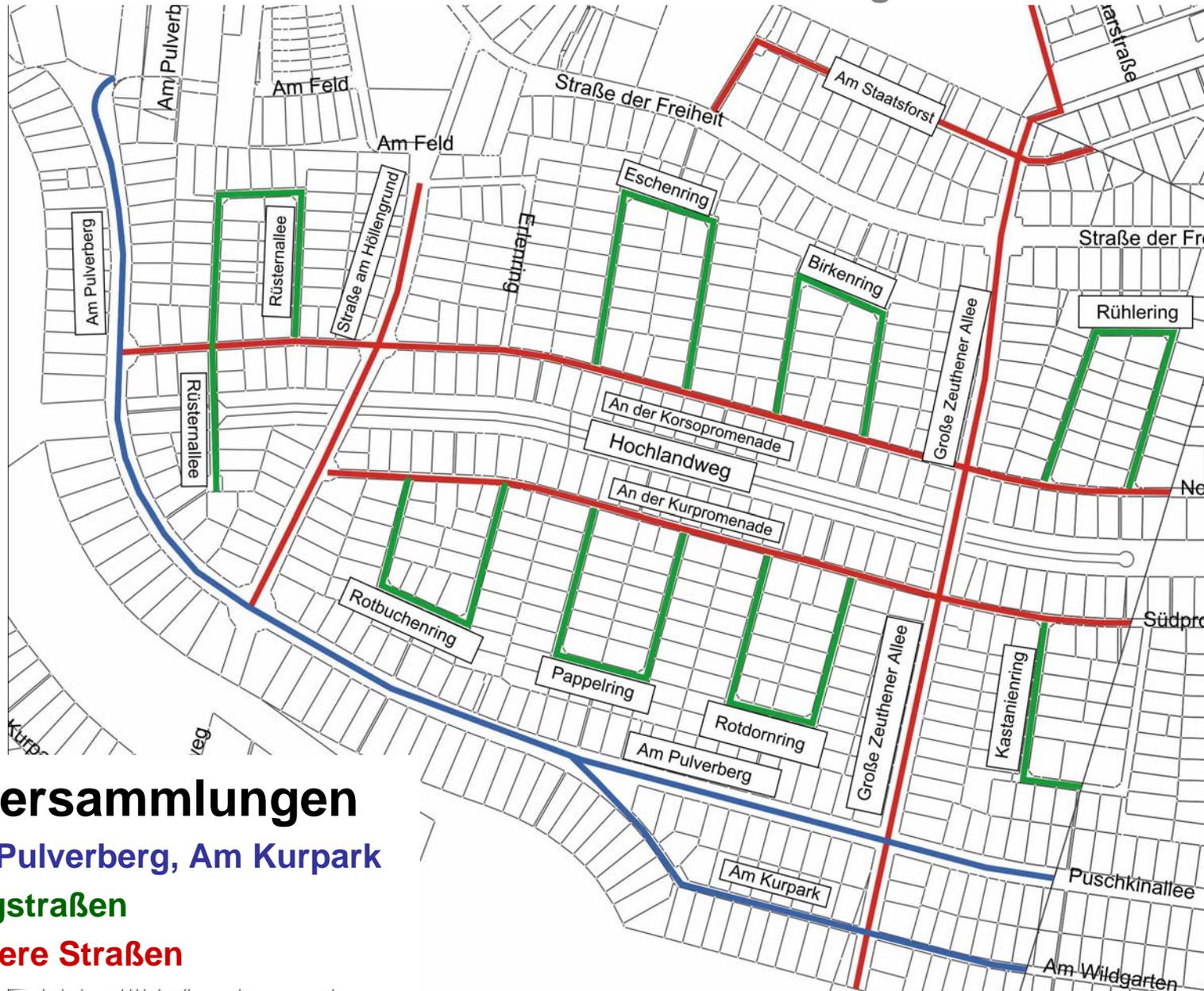
Top 3

Vorstellung Konzept Vorplanung Straßenbau

Straßenausbaukonzept

- Grundlage für den sukzessiven Ausbau der Straßen in Zeuthen
- Festlegung von Gestaltungsbereichen und Einzelmaßnahmen
- Rangfolge der Umsetzung in Abhängigkeit der Priorität





Anwohnerversammlungen

26.04.2016 - Am Pulverberg, Am Kurpark

03.05.2016 - Ringstraßen

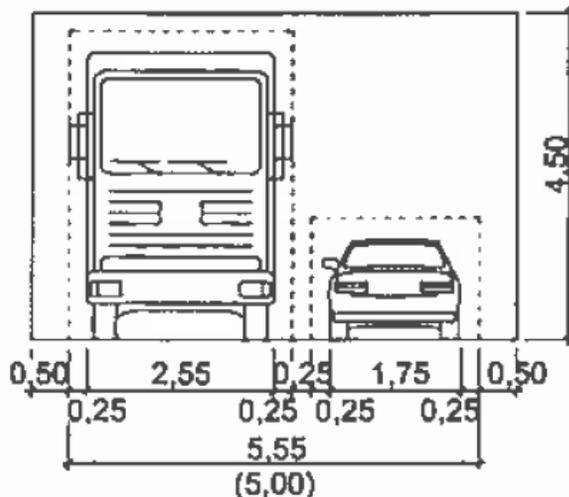
09.05.2016 - weitere Straßen

Gegenstand der geplanten Baumaßnahmen

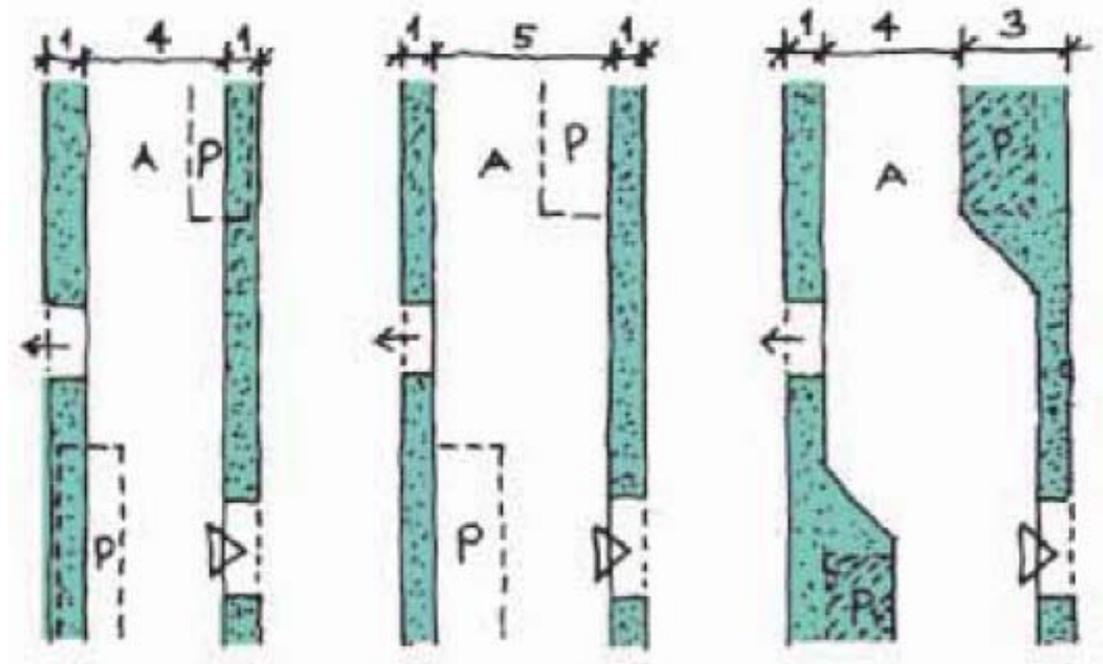
- Herstellung der Fahrbahn
- eventuell Herstellung von Gehwegen
- Herstellung von Gehwegüberfahrten
- Herstellung von Anlagen zur Regenwasserentsorgung (Mulden, Rigolen, Regenwasserkanal)

Grundlagen für die Straßenquerschnitte (Fahrbahnbreite)

- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06
- Gemeindestraßen-Leitfaden für Brandenburg
- Erfahrungen aus dem Wohngebiet Falkenhorst (Ausbaubreite Fahrbahn: 4,75m)



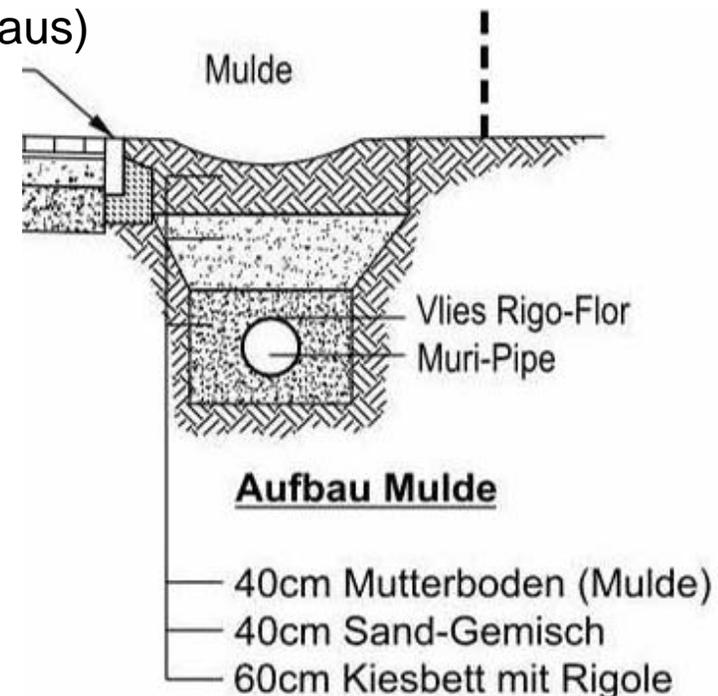
Verkehrsraum gem. RASt 06
beim Begegnen



Empfohlene Querschnitte für Wohnstraßen gem. Leitfaden Brandenburg

Wesentliche Aspekte des Straßenbaus

- kostengünstige Konstruktionen und Oberflächenbefestigungen (Asphalt, Pflaster)
- Bewertung der Restsubstanz (Oberflächenzustand und Tragfähigkeit des Unterbaus)
- Sofern möglich Wiederverwendung vorh. Baustoffe und Materialien
- Regenwasserentsorgung
 - ➔ sofern möglich vor Ort versickern (Mulde, Rigole)
 - ➔ sonst ableiten (Regenwasserkanal)



Am Pulverberg - Ist-Zustand

Straßenraumbreite:

ca. 20,00 m

Fahrbahnbreite:

jeweils ca. 3,00 m

baulich getrennte
Fahrstreifen

Granitbord beidseitig

Seitenraum:

Mittelstreifen - Baumreihe

unbefestigt



Blickrichtung Große Zeuthener Allee, Jan 2015

Am Pulverberg - Ist-Zustand

(zw. Str. Am Höllengrund und Korsopromenade)

Straßenraumbreite:

überwiegend ca. 20,00 m

Fahrbahnbreite:

ca. 5,00 m

Seitenraum:

unbefestigt

einseitig

Baumbegleitstreifen

vereinzelt Mulden



Blickrichtung An der Korsopromenade, Jan 2015

Am Pulverberg - Ist-Zustand

(Höhe KP An der Korsopromenade)

Straßenraumbreite:

überwiegend ca. 20,00 m

Fahrbahnbreite:

ca. 5,00 m

Seitenraum:

unbefestigt

einseitig

Baumbegleitstreifen

Freileitungen



Blickrichtung Str. am Höllengrund, Jan 2015

Am Pulverberg - Ist-Zustand

(nördlich der Korsopromenade)

Straßenraumbreite:

Überwiegend ca. 20,00 m

Fahrbahnbreite:

ca. 5,00 m

Seitenraum:

unbefestigt

einseitig

Baumbegleitstreifen

Freileitungen



Blickrichtung An der Korsopromenade, März 2015

Am Pulverberg - Ist-Zustand

(KP Am Kurpark)

Straßenraumbreite:

Überwiegend ca. 20,00 m

Fahrbahnbreite:

ca. 5,00 m

Seitenraum:

unbefestigt

einseitig

Baumbegleitstreifen

Freileitungen



Blickrichtung Wildau, März 2015

Am Kurpark - Ist-Zustand

Straßenraumbreite:

überwiegend ca. 8,00 m

Fahrbahnbreite:

ca. 5,00 m

Seitenraum:

unbefestigt/ bzw.
abschnittsweise einseitig
Gehweg

Freileitungen



Blickrichtung Wildau, März 2015

Konzept Straßenbau

Konzept: Befestigung von Kreuzungen mit Kleinsteinpflaster



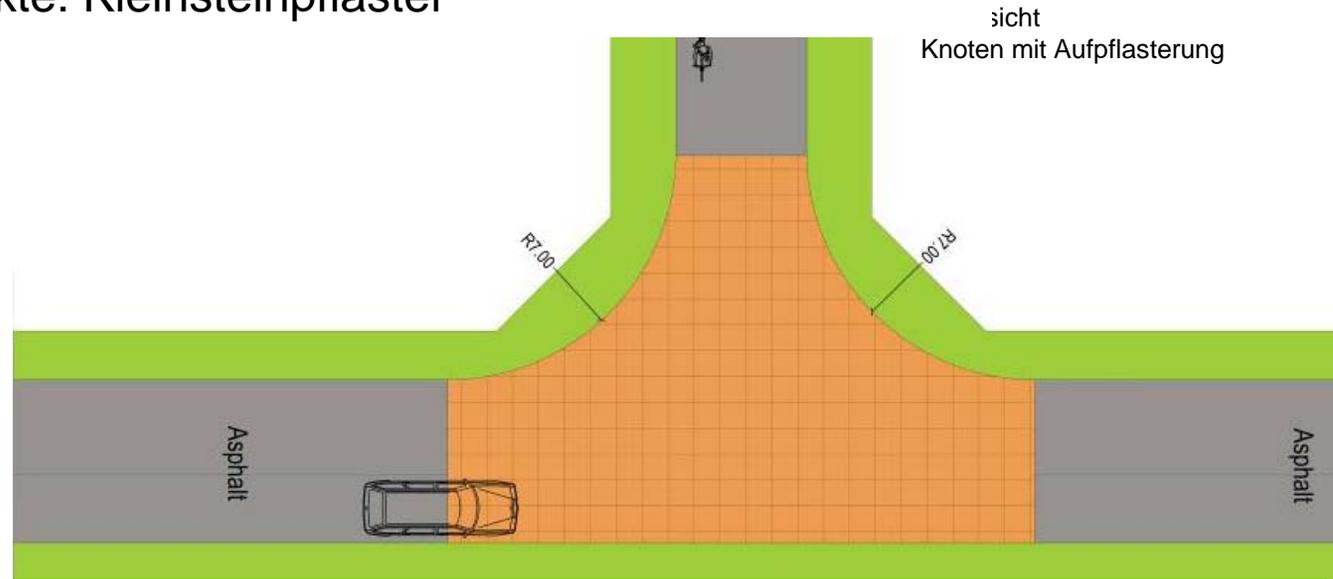
 Befestigung Knotenpunkt mit Kleinsteinpflaster

Konzept: Oberflächenbefestigung von Kreuzungen

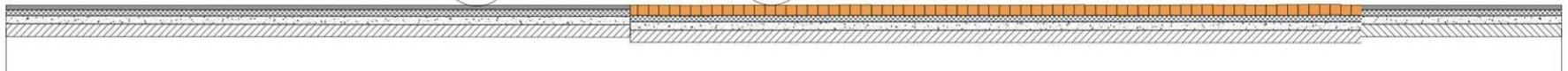
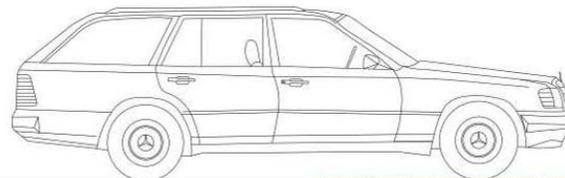
Systemdarstellung:

Fahrbahnbefestigung: Asphalt

Befestigung Knotenpunkte: Kleinsteinpflaster



Schnitt
Detailvergrößerung
ohne Maßstab



Beispiele vergleichbarer Ausbausituationen

Zeuthen:
Havelstraße



Konzept Straßenquerschnitte:

- Vorzugsvariante**
- Variante 1**
- Variante 2**

Straßenbaukonzept - Am Pulverberg / Am Kurpark

Vorzugsvariante: Tempo 30 - Mischverkehrsfläche 4,75m (Systemskizze)



Vorteil:

- Kosten
- Parken ohne Markierung

Nachteil:

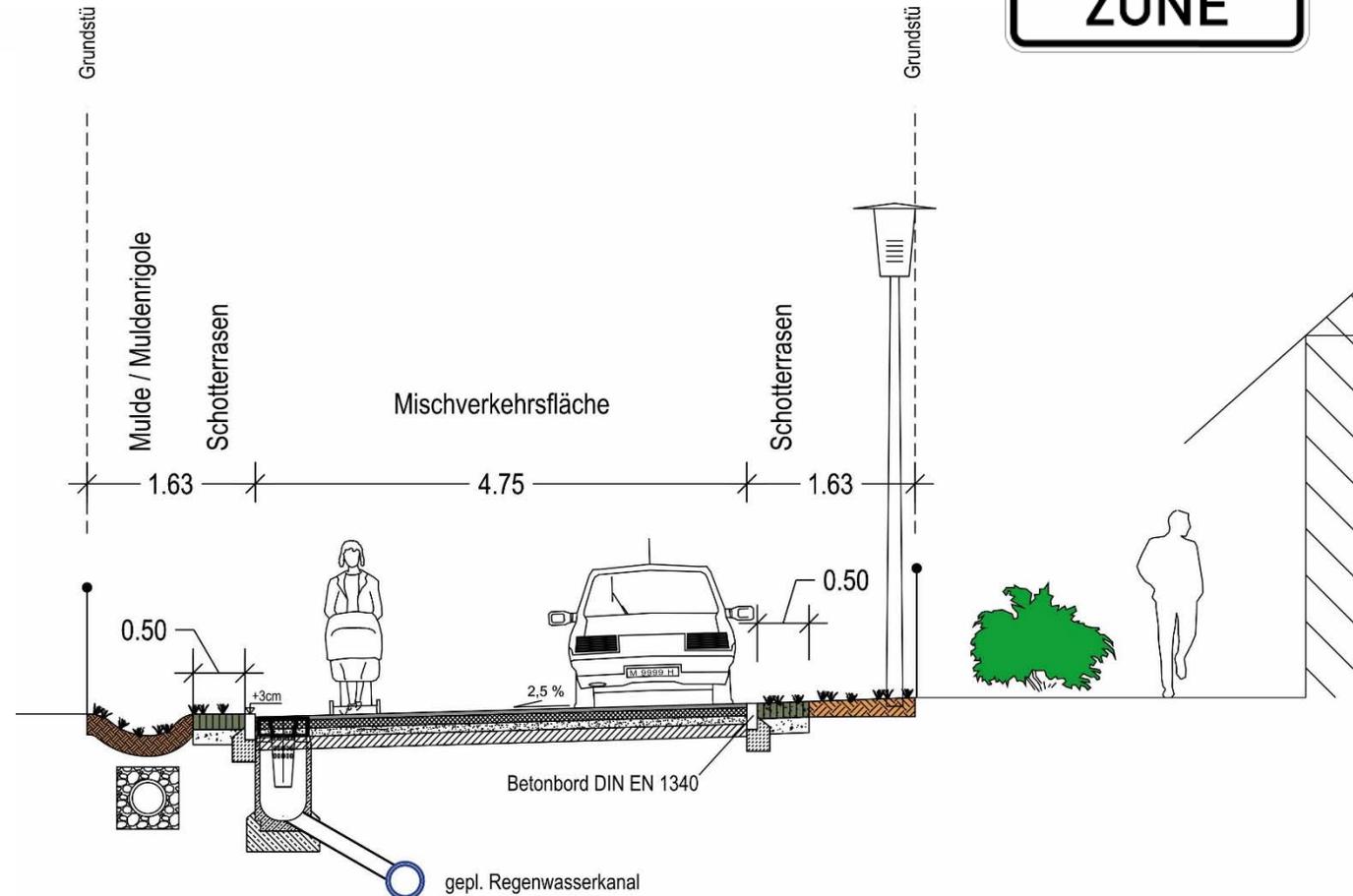
- Fußgänger untergeordnet

Kosten:

Beitragssatz

Am Pbg. ca. 6,92 €/m²

Am Kp. ca. 7,88 €/m²



(Entwässerungslösung gem. örtlicher Situation)

Straßenbaukonzept - Am Pulverberg / Am Kurpark

Variante 1: Tempo 30 - Fahrbahn 4,75m, Gehweg 1,5m (Systemskizze)



Vorteil:

- Sicherheit für Fußgänger
- Parken ohne separate Markierung

Nachteil:

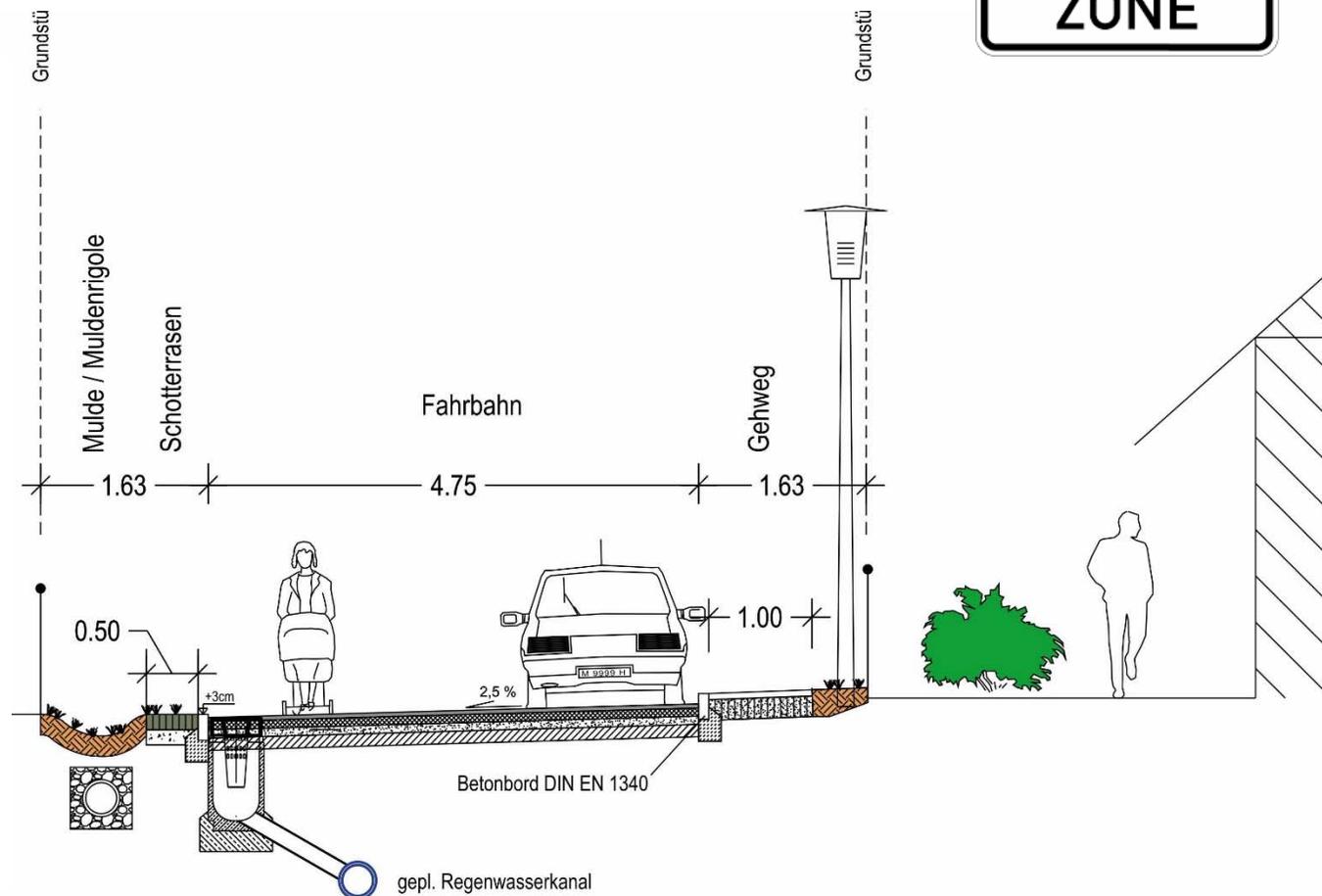
- Kosten

Kosten:

Beitragssatz

Am Pbg. ca. 7,55 €/m²

Am Kp. ca. 8,37 €/m²



(Entwässerungslösung gem. örtlicher Situation)

Straßenbaukonzept - Am Pulverberg / Am Kurpark

Variante 2: Verkehrsberuhigter Bereich (Systemskizze) Mischverkehrsfläche 4,75m



Vorteil:

- Verkehrssicherheit

Nachteil:

- Parken nur in markierten Flächen erlaubt
- Pflanzscheiben zur Verkehrsberuhigung erf.
- Kosten (höher als Vorzugsvariante)
- Einhaltung Schrittgeschw. bei langer Fahrstrecke

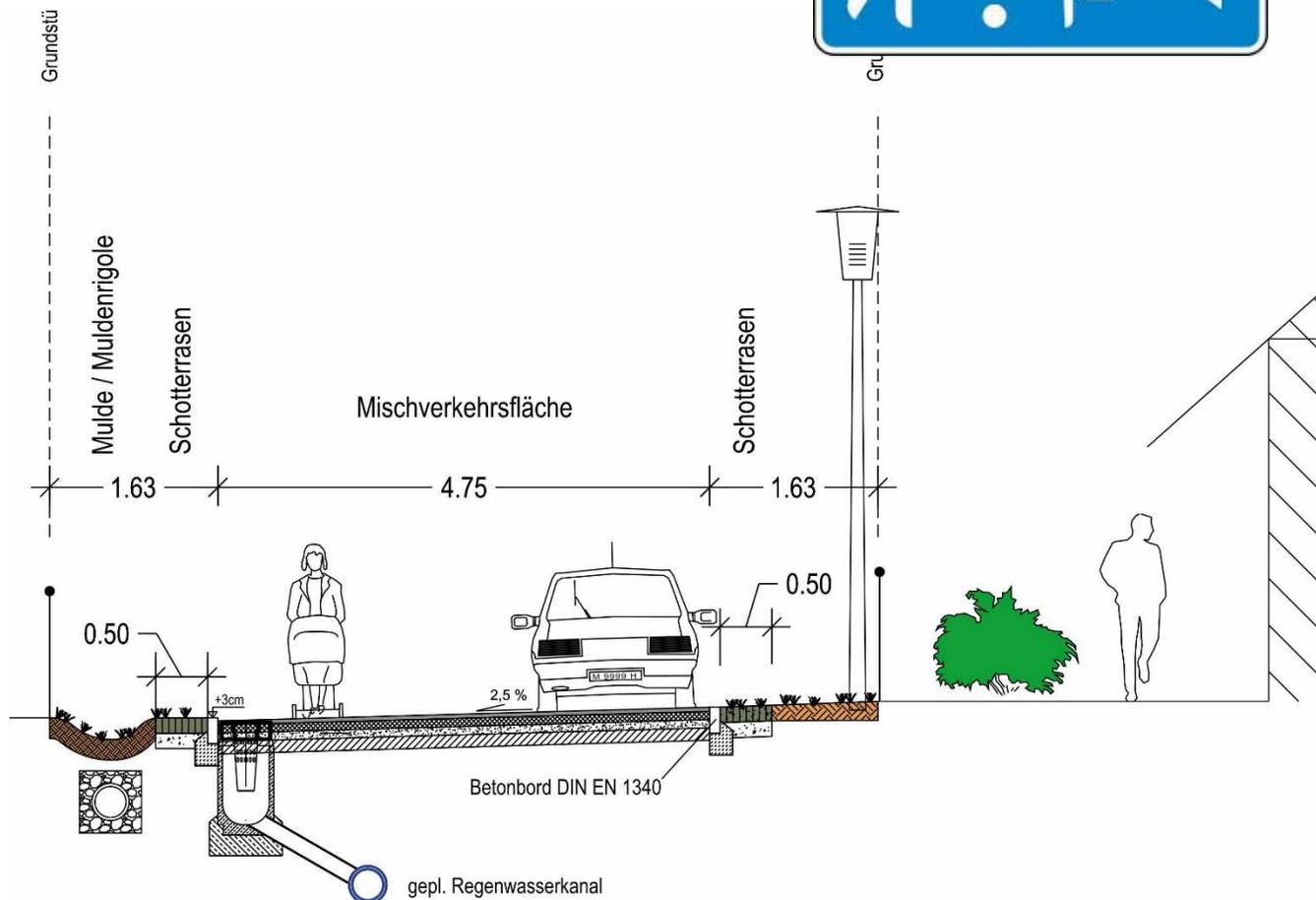
Kosten:

Beitragssatz

Am Pbg. ca. 7,27 €/m²

Am Kp. ca. 8,17 €/m²

(Entwässerungslösung gem. örtlicher Situation)

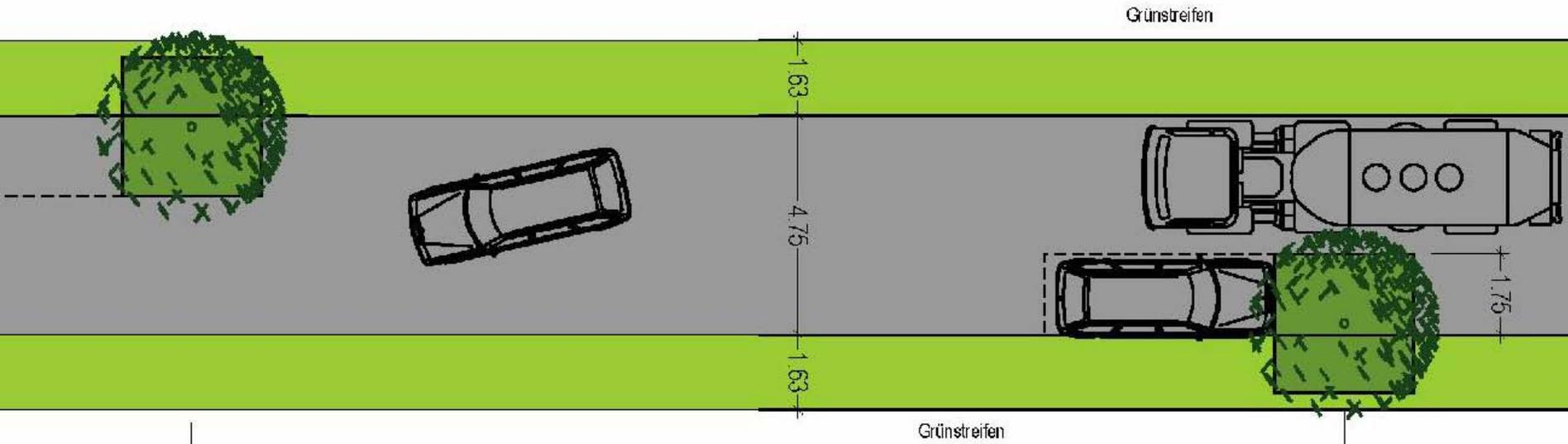


Straßenbaukonzept - Am Pulverberg / Am Kurpark

Variante 2: Verkehrsberuhigter Bereich
Mischverkehrsfläche 4,75m

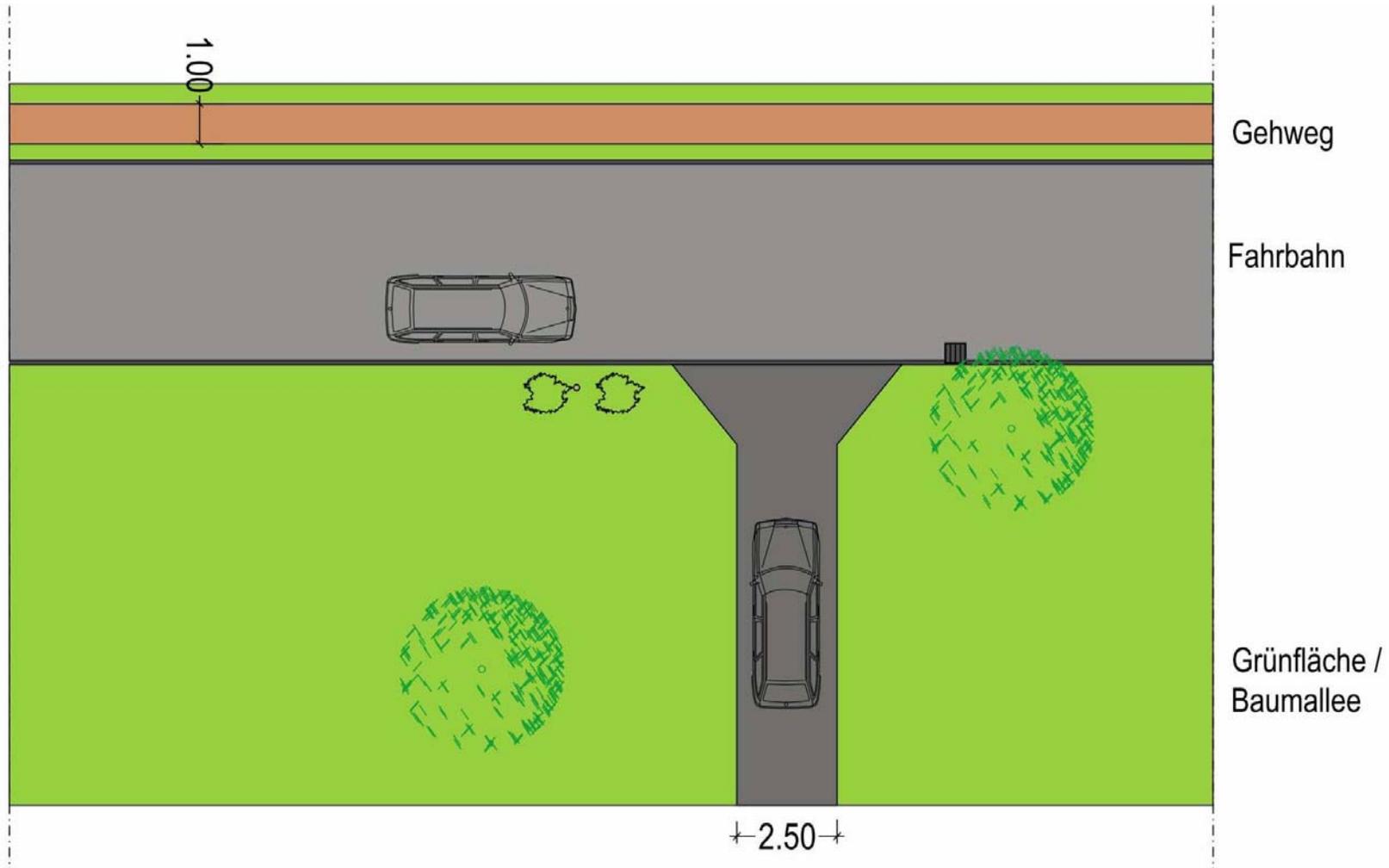


- Fahrbahnverengung zur Verkehrsberuhigung (z.B. Pflanzscheiben)
- Markierung Parkplätze



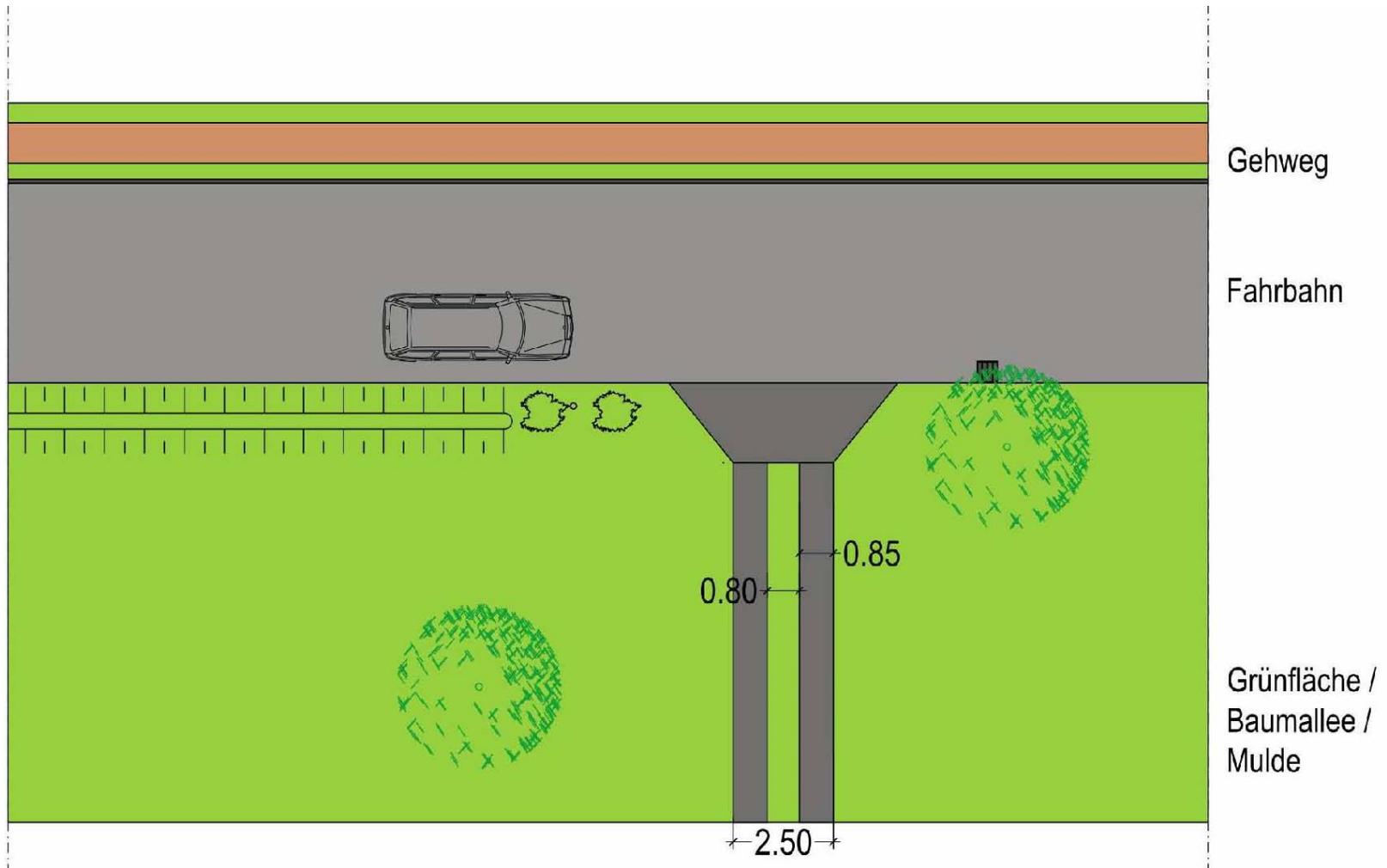
Straßenbaukonzept - Am Pulverberg

Draufsicht Grundstückszufahrt mit durchgehender Befestigung: ca. 200 €/lfm



Straßenbaukonzept - Am Pulverberg

Draufsicht Grundstückszufahrt mit Spurbefestigung ca. 40 €/lfm



Materialbeispiele für Oberflächenbefestigung



Pkw-Zufahrt mit Rasengittersteinen befestigt

Materialbeispiele für Oberflächenbefestigung



**Gehwegbefestigung mit
Betonstein-Verbundpflaster**



**Gehwegüberfahrt mit
Betonsteinpflaster befestigt**

Top 4

Beitragsrechtliche Grundlagen / Kostenbeteiligung

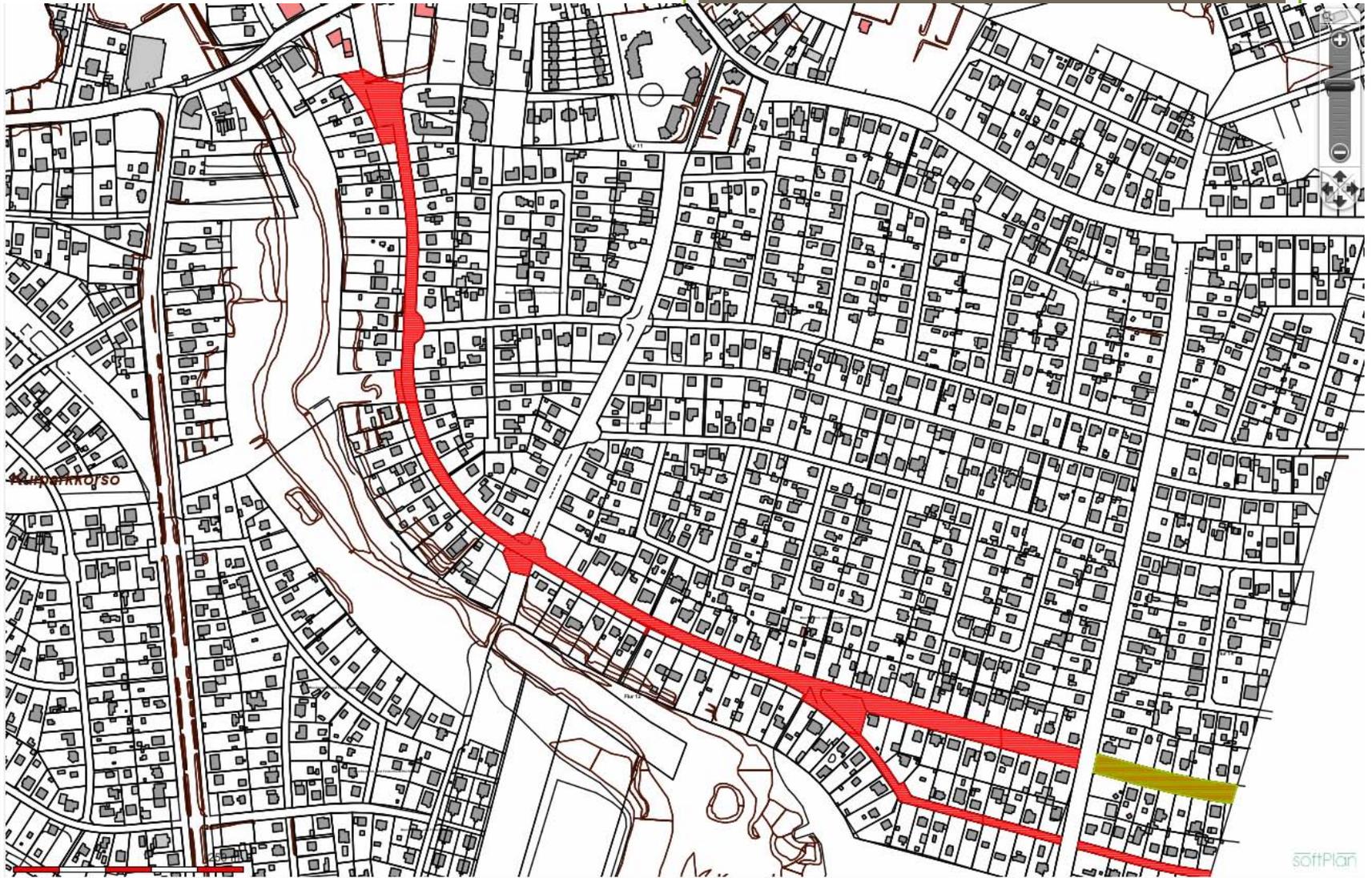
- **Straßenbau Hochland**

- Am Pulverberg

- Am Kurpark

Schwerpunkte

- 1. Rechtsgrundlagen
- 2. Beispielrechnung
- 3. Zeitplan
- 4. Ansprechpartner



Erschließungsmaßnahme



Ausbau

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Erschließung

- Erschließung ist die endgültige erstmalige Herstellung einer Anlage
- § 127 ff. und § 242 Abs. 9 Baugesetzbuch
- Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Zeuthen
- Anliegeranteil 70%
- Gemeindeanteil 30%
- Verteilung des Anliegeranteils auf die Grundstücke nach Art und Maß der Nutzung
- Maß der Nutzung beinhaltet die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse
- für an den Außenbereich grenzende Grundstücke ist eine Tiefenbegrenzung von 35 m in der Satzung festgelegt

1.1.1 Pflasterkosten

- in den 30-er Jahren bezahlte Pflasterkosten werden auf den Erschließungsbeitrag angerechnet

- Umrechnung:

Feingoldmark/Reichsmark/Goldmark in DDR-Mark	1:1
DDR-Mark in D-Mark	2:1
D-Mark in Euro	1,95583 :1

- Beispiel: Bei Zahlung von 400 Reichsmark wird der Erschließungsbeitrag um 102,26 € gemindert

- Die Anrechnung kann nur erfolgen, wenn die Zahlung nachgewiesen wird – die Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch ist kein Zahlungsbeleg

1.2 Straßenausbau

- **Eine Straßenausbaumaßnahme liegt dann vor, wenn eine bereits zu einem früheren Zeitpunkt erstmalig endgültig hergestellte Anlage erneuert, verbessert oder erweitert wird.**
- **§ 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg**
- **Allgemeine Straßenbaubeitragssatzung der Gemeinde Zeuthen**
- **Anliegeranteil 60% bei Anliegerstraßen**
- **Verteilung des Anliegeranteils auf die Grundstücke nach Art und Maß der Nutzung**
- **Maß der Nutzung beinhaltet die baurechtlich zulässige Zahl der Vollgeschosse die tatsächlich unterschritten sein kann**
- **Beispiel: Bungalow mit 1 Vollgeschoss vorhanden, zulässig wären aber 2 Vollgeschosse, dann ist das Maß der Nutzung 2 Vollgeschosse)**

1.3 Grundstückszufahrten und Zugänge:

- **§ 10a Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg**
- **Satzung über den Kostenersatz für Grundstückszufahrten der Gemeinde Zeuthen**
- **Kosten für die Errichtung und Änderung von Zufahrten sind in voller Höhe durch die Eigentümer zu erstatten**
- **für die Steuererklärung werden die darin enthaltenen Arbeitskosten separat ausgewiesen**

2. Beitragshochrechnung

2.1 Erschließung Am Pulverberg

- Kostenschätzung für Bauvorhaben: ca. 1.100.000,00 €
- Anliegeranteil 70%

- Beitragssatz: 6,92 €/m²

- Berechnung des Beitrages: Grundstücksfläche x (Faktor für die Anzahl der Vollgeschosse + Faktor für gewerbliche Nutzung) x Beitragssatz

- 2 Vollgeschosse = Faktor 1, 25

- Beispielgrundstück: 800 m² mit 2 Vollgeschossen: ca. 7.000,-€ Beitrag

2. Beitragshochrechnung

2.2 Erschließung Am Kurpark

- Kostenschätzung für Bauvorhaben: ca. 395.000,00 €
- Anliegeranteil 70%

- Beitragssatz: 7,88 €/m²

- Berechnung des Beitrages: Grundstücksfläche x (Faktor für die Anzahl der Vollgeschosse + Faktor für gewerbliche Nutzung) x Beitragssatz

- 2 Vollgeschosse = Faktor 1, 25

- Beispielgrundstück: 800 m² mit 2 Vollgeschossen: ca. 7.800,-€ Beitrag

2.3. Zufahrten

- Kurze Zufahrt (nur Aufweitung):
in Betonsteinpflaster: 80,- €/m²

- Lange Zufahrt (Aufweitung + Zufahrt):
 - Aufweitung an der Straße in Betonsteinpflaster: 80,-€/m²
 - Wahlmöglichkeit:
 1. durchgehend bis zum Grundstück mit Betonsteinpflaster: 200,-€/lfm
 2. Fahrspur mit Rasengittersteinen: 40,-€/lfm

2.4. Stundung

- auf Antrag ist Ratenzahlung möglich

Gemeinde Zeuthen Amt für Ortsentwicklung Schillerstr. 1 15738 Zeuthen		Antrag auf	
		<input type="checkbox"/> Stundung	
		<input type="checkbox"/> Erlass	
1. Angaben zur geschuldeten Forderung			
Art der Forderung, Aktenzeichen	Festsetzungs- bescheid vom:	Fälligkeit am:	Betrag in €
			Gesamtbetrag: <input type="text"/>
Begründung des Antrages, Sicherheiten			

- <http://www.zeuthen.de/Formulare-und-Satzungen-617907.html>
- der gestundete Betrag sollte innerhalb von 2 Jahre ab Fälligkeit beglichen werden
- Stundungszinsen betragen gemäß Abgabenordnung 0,5% je Monat = 6% im Jahr

3. Zeitplan Am Pulverberg, Am Kurpark

- **Beschluss des Bauprogramms im Herbst 2016**
- **Schriftliche Abfrage der gewünschten Lage der Grundstückszufahrten zu Beginn 2017**
- **Baumaßnahme: 2017 / 2018**
- **Schlussrechnung ca. Ende 2018**
- **Schriftliche Ankündigung der Beitragserhebung ca. Mitte 2019**
- **1 Monat nach der Ankündigung: Erlass der Bescheide**

4. Ansprechpartner:

○ Straßenbau

- Frau Urban
SB Tiefbau
- urban@zeuthen.de
- Tel.: 033762 / 753567

- Herr Schönebaum
SB Tiefbau
- schoenebaum@zeuthen.de
- Tel.: 033762 / 753563

○ Beiträge

- Frau Krautz
SB Liegenschaften
- krautz@zeuthen.de
- Tel.: 033762 / 753566

Top 5

Diskussion und Meinungsbild

Diskussion und Meinungsbild

1. Allgemeines

2. Befestigung von Kreuzungen

3. Ausbauvarianten

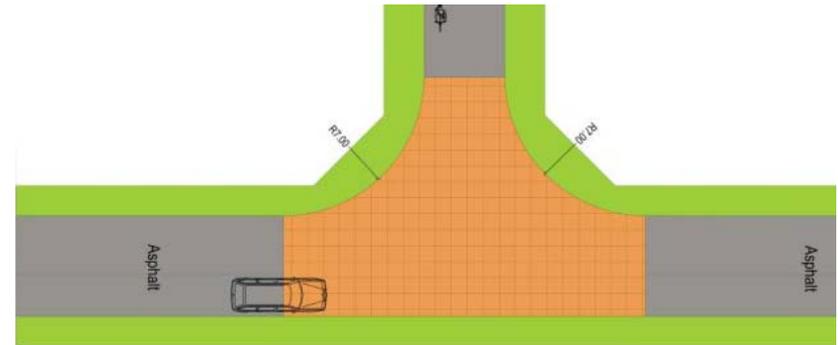
Vorzugsvariante

Variante 1

Variante 2

Top 5 - Diskussion und Meinungsbild

Befestigung von Kreuzungen mit Kleinsteinpflaster



Top 5 - Diskussion und Meinungsbild

Ausbauvariante - Am Pulverberg / Am Kurpark

Vorzugsvariante:

Tempo 30 - Mischverkehrsfläche: 4,75m



Variante 1:

Tempo 30 - Fahrbahn: 4,75m, Gehweg: 1,5m



Variante 2:

Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche: 4,75m



Straßenbaukonzept - Am Pulverberg / Am Kurpark

Vorzugsvariante: Tempo 30 - Mischverkehrsfläche 4,75m (Systemskizze)



Vorteil:

- Kosten
- Parken ohne Markierung

Nachteil:

- Fußgänger untergeordnet

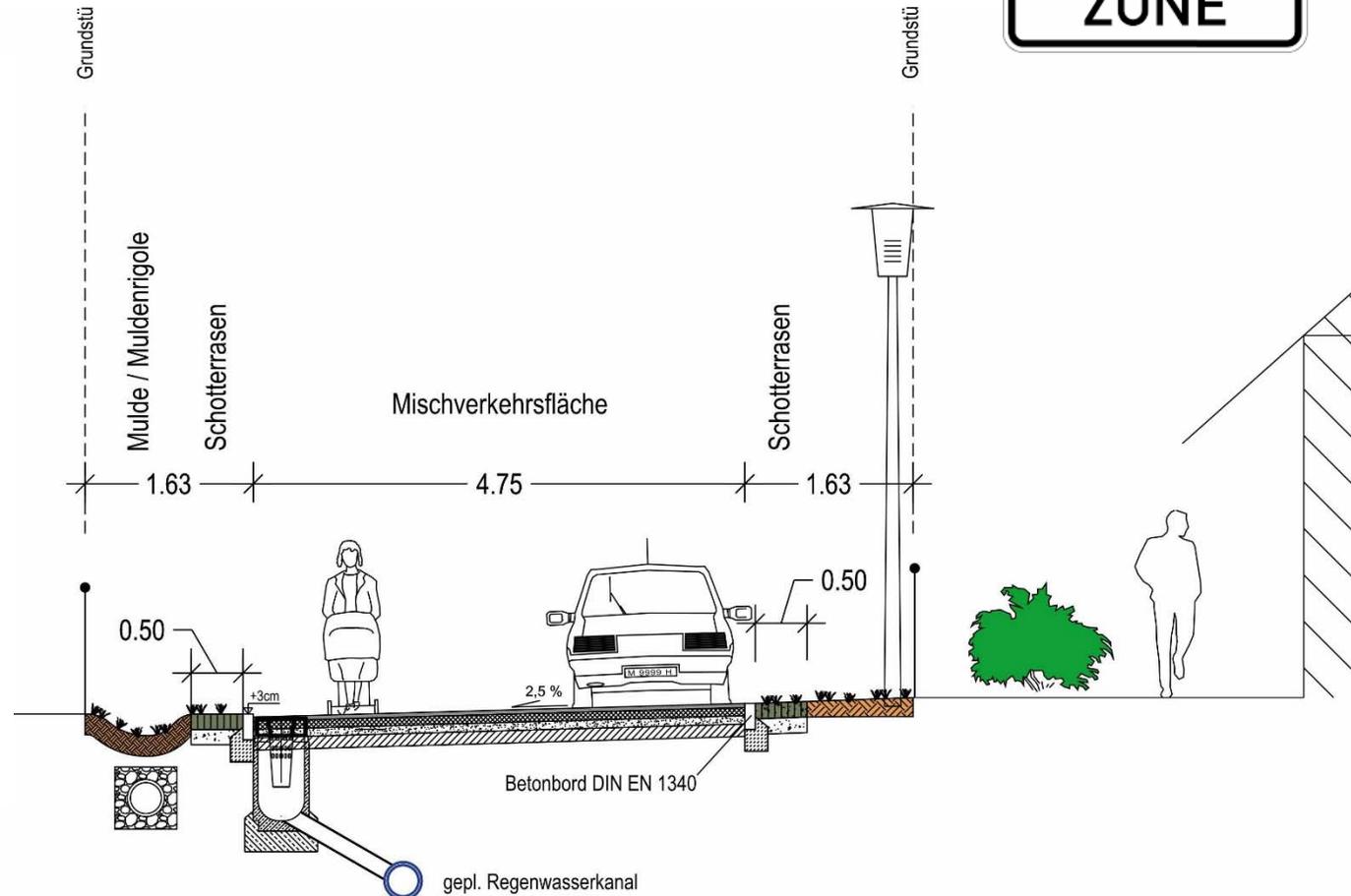
Kosten:

Beitragssatz

Am Pbg. ca. 6,92 €/m²

Am Kp. ca. 7,88 €/m²

(Entwässerungslösung gem. örtlicher Situation)



Straßenbaukonzept - Am Pulverberg / Am Kurpark

Variante 1: Tempo 30 - Fahrbahn 4,75m, Gehweg 1,5m (Systemskizze)



Vorteil:

- Sicherheit für Fußgänger
- Parken ohne separate Markierung

Nachteil:

- Kosten

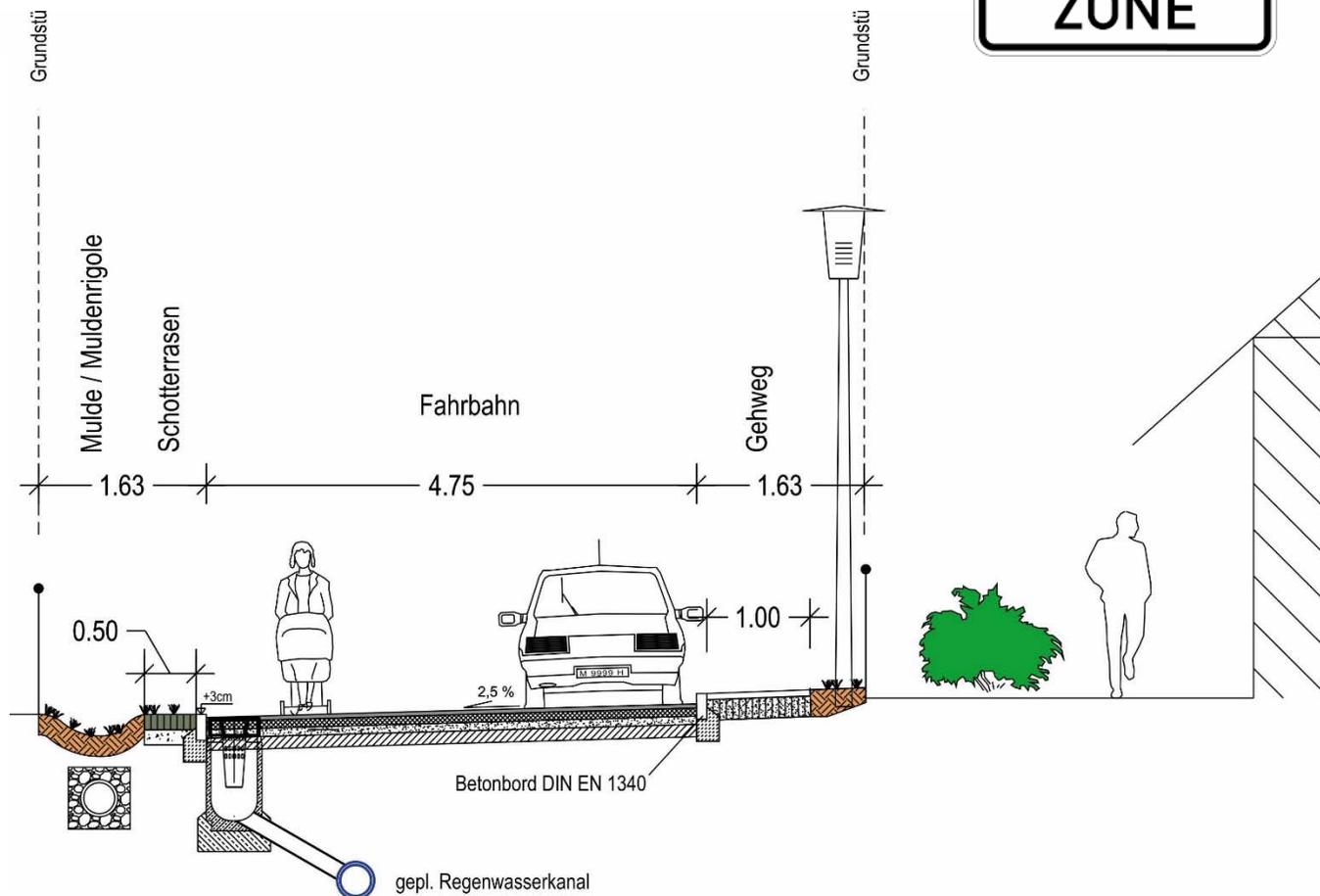
Kosten:

Beitragssatz

Am Pbg. ca. 7,55 €/m²

Am Kp. ca. 8,37 €/m²

(Entwässerungslösung gem. örtlicher Situation)



Straßenbaukonzept - Am Pulverberg / Am Kurpark

Variante 2: Verkehrsberuhigter Bereich (Systemskizze) Mischverkehrsfläche 4,75m



Vorteil:

- Verkehrssicherheit

Nachteil:

- Parken nur in markierten Flächen erlaubt
- Pflanzscheiben zur Verkehrsberuhigung erf.
- Kosten (höher als Vorzugsvariante)
- Einhaltung Schrittgeschw. bei langer Fahrstrecke

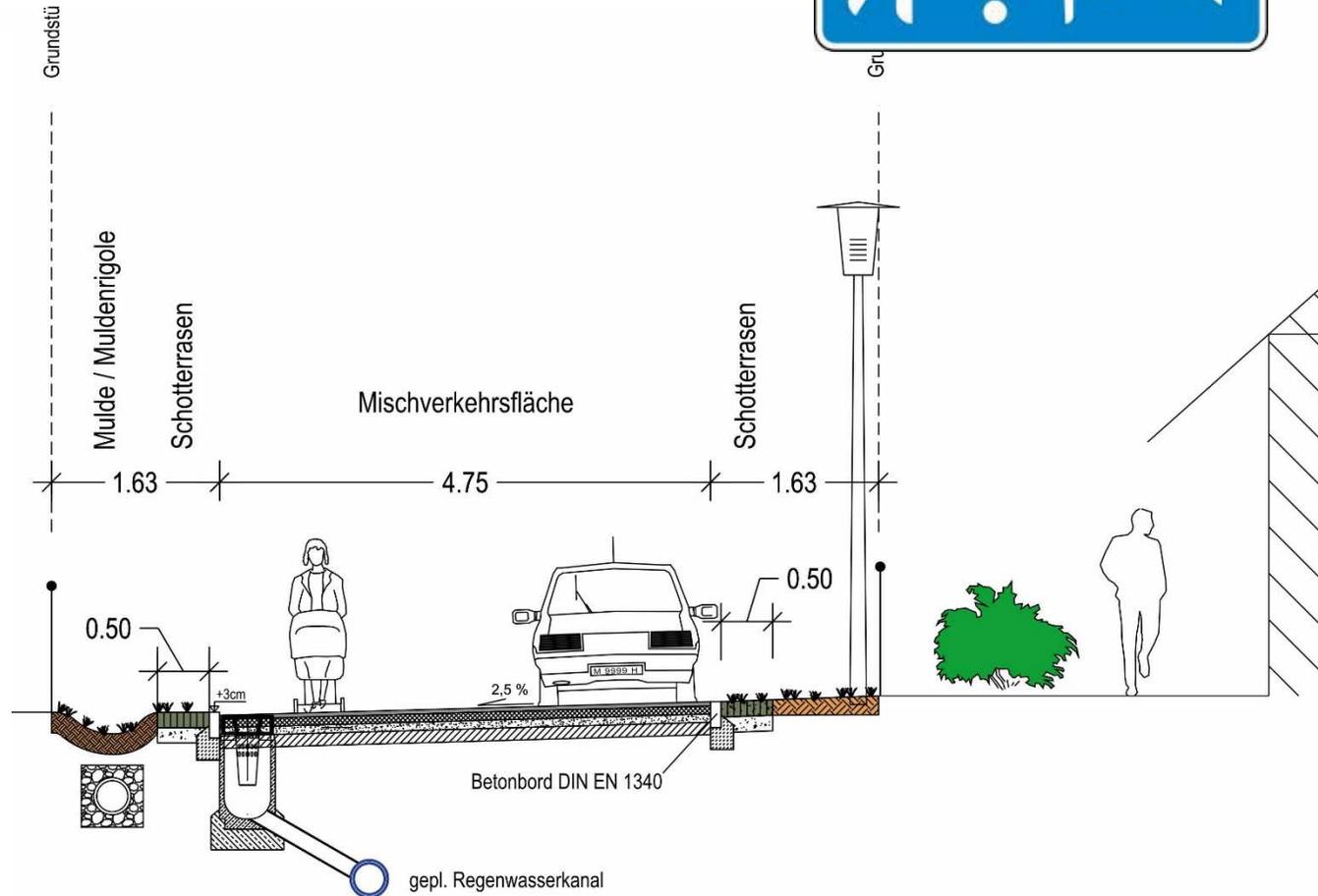
Kosten:

Beitragssatz

Am Pbg. ca. 7,27 €/m²

Am Kp. ca. 8,17 €/m²

(Entwässerungslösung gem. örtlicher Situation)

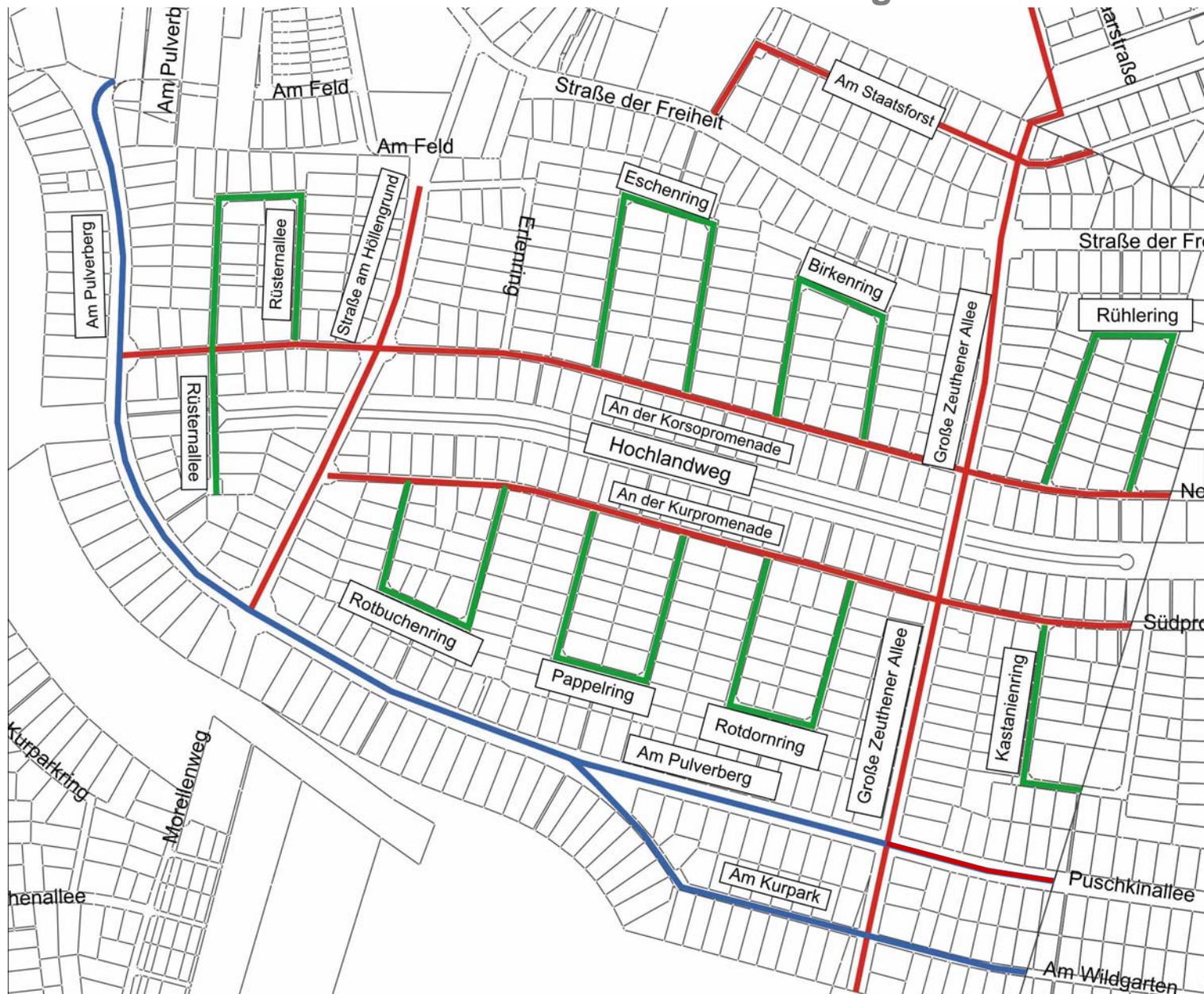


Top 6

**Weitere Verfahrensweise /
bauliche Umsetzung**

Gepl. Bauabschnitte

- 1. BA
Am Pulverberg,
Am Kurpark
- 2. BA - Ringstraßen
- 3. BA - weitere
Straßen



Zeitplan Am Pulverberg, Am Kurpark

- **Beschluss des Bauprogramms im Herbst 2016**
- **Schriftliche Abfrage der gewünschten Lage der Grundstückszufahrten zu Beginn 2017**
- **Baumaßnahme: 2017 / 2018**
- **Schlussrechnung ca. Ende 2018**
- **Schriftliche Ankündigung der Beitragserhebung ca. Mitte 2019**
- **1 Monat nach der Ankündigung: Erlass der Bescheide**

Top 7

Verabschiedung

Kontaktdaten:

Gemeinde Zeuthen

Straßenbau

Frau Urban
SB Tiefbau
urban@zeuthen.de
Tel.: 033762 / 753567

Herr Schönebaum
SB Tiefbau
schoenebaum@zeuthen.de
Tel.: 033762 / 753563

Beiträge

Frau Krautz
SB Liegenschaften
krautz@zeuthen.de
Tel.: 033762 / 753566

Straßenplanung

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure
Pariser Straße 1
10719 Berlin

Tel. 030 / 889 163 9-0
Fax 030 / 889 163 9-1
mail@gruppeplanwerk.de

Ansprechpartner:
Herr Fichtner

Gesprächsleitung

Prof. Dittmar Machule
Tel.: 040 / 428 78 3109
machule@tu-harburg.de