

Gemeinde Zeuthen

Ausbau der Straßen im Wohngebiet Hochland

Erläuterungsbericht zur
Vorplanung

Teilbereich 1



Januar 2017

Vorhaben: Ausbau der Straßen Am Falkenhorst

Auftraggeber: Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Auftragnehmer: für die Fachplanung

GRUPPE PLANWERK

Stadtplaner Architekten Ingenieure

10719 Berlin

Tel. (030) 889 163 90

Fax (030) 889 163 91

mail@gruppeplanwerk.de

mit

IBS, Ing.-Büro, Siedlungswassertechnik GmbH

Brücker Strasse 55c

14547 Beelitz

033204 / 3240

033204 / 32421

Info@IBS-Beelitz.de

Hergestellt: GRUPPE PLANWERK, Berlin

Berlin, 25.01.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass des Bauvorhabens.....	4
2.	Planungsansatz.....	8
3.	Verkehrliche Ausweisung	9
4.	Vorplanungskonzepte.....	10
5.	Bauprogramm.....	14
6.	Grunderwerb	18
7.	Anlagen im Baugelände	18
8.	Weiteres Vorgehen / Umsetzung Bauabschnitte.....	19

Teilbereich 1 - geplante Umsetzung: 2017-2019

Am Kurpark, l=497m

Am Pulverberg, l=1.330m

Teilbereich 2 - geplante Umsetzung: 2019-2021

Am Staatsforst, l=422m

Birkenring, l=336m

Eschenring, l=415m

Kastanienring, l=206m

Pappelring, l=373m

Rotbuchenring, l=333m

Rotdornring, l=367m

Rühlering, l=376m

Rüsternallee, l=497m

Teilbereich 3 - geplante Umsetzung: noch offen

An der Korsopromenade, l=1.009m

An der Kurpromenade, l=775m

Große Zeuthener Allee, l=993m

Straße am Höllengrund, l=435m

Das Wohngebiet wird mit Ausnahme der Straße Am Staatsforst im Norden begrenzt von der Straße der Freiheit, im Westen und Süden durch die Straße Am Pulverberg sowie das Naturschutzgebiet Höllengrund. Der östliche Bereich grenzt an das Gemeindegebiet Wildau.

Wesentliche Aspekte des Ausbaus der Straßen

Mit Ausnahme der Straßen des Bauabschnittes 3 handelt es sich um überwiegend unbefestigte Straßen. Neben Beeinträchtigungen durch Staubentwicklung bei Trockenheit sowie durch nicht ebene Fahrbahnoberflächen können die Flächen des Straßenraumes insbesondere für Fußgänger und Radfahrer aufgrund von Pfützen- und Schlamm bildung nur bedingt benutzt werden.



Bestand: Oberflächenbefestigung

Durch den allgemein schlechten Zustand auch der befestigten Straßen erwachsen der Gemeinde Zeuthen, welcher die Verkehrssicherungspflicht obliegt, Schwierigkeiten dieser nachzukommen. Die zahlreichen, immer wieder kehrenden, Schlaglöcher, die Gefahr von Steinschlägen sowie die erhöhte Sturzgefahr von Fußgängern und Fahrradfahrern stellen für die Gemeinde einen intensiven Betreuungsaufwand dar.

Darüber hinaus erzeugen die unbefestigten Straßen im Vergleich zu versiegelten Straßen einen erhöhten Unterhaltungsaufwand der dauerhaft zu leisten ist. Die Gemeinde stellt derzeit in regelmäßigen Abständen das notwendige Querprofil der Fahrbahnen durch das Aufbringen von Schottermaterial her.

Anlagen zur Regenwasserentsorgung sind lediglich rudimentär vorhanden. In der Straße Am Pulverberg sind einzelne Sickerschächte und Stränge vorhanden, die jedoch keinen zusammenhängenden Abfluss ermöglichen. In der Straße An der Kurpromenade verläuft ein Regenwasserkanal DN 300 lediglich zwischen der Großen Zeuthener Allee sowie dem westlich gelegenen Verbindungsweg zum Hochlandweg (zw. Hausnummer 47 und 48). Dies entspricht ca. der Hälfte der Fahrbahnlänge.

Durch die fehlenden Anlagen zur Regenwasserentsorgung kommt es bei Regenereignissen immer wieder zu Ausschwemmungen in Bereichen der profilierten Fahrbahnen sowie aufgrund des nicht versickerungsfähigen Untergrundes insbesondere im Bereich der Straße Am Pulverberg zu Überschwemmungen.

Finanzierung der Ausbaumaßnahmen

Straßenausbau

Gemäß §8 Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg sowie der Allgemeinen Straßenbaubeitragssatzung der Gemeinde Zeuthen werden die entstehenden Kosten für den Ausbau von Anliegerstraßen anteilig durch die Gemeinde (40%) und die Grundstückseigentümer (60%) getragen. Eine Straßenausbaumaßnahme liegt dann vor, wenn eine bereits zu einem früheren Zeitpunkt erstmalig endgültig hergestellte Anlage erneuert, verbessert oder erweitert wird.

Die von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragenden Kosten berechnen sich anteilig nach Art und Maß der Nutzung. Maß der Nutzung beinhaltet die baurechtlich zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Erschließungsmaßnahme

Gemäß §127 ff. und §242 Abs. 9 Baugesetzbuch sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Zeuthen werden die entstehenden Kosten für den Bau von Erschließungsstraßen anteilig durch die Gemeinde (30%) und die Grundstückseigentümer (70%) getragen.

Erschließung ist die endgültige erstmalige Herstellung einer Anlage

Die von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragenden Kosten berechnen sich anteilig nach Art und Maß der Nutzung. Maß der Nutzung beinhaltet die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse

Die Abrechnung erfolgt gem. Satzung in der Regel anlagenweise (je Straße). Die Kosten des Straßenausbaus inklusive der Anlagen der Regenwasserentsorgung werden daher straßenweise ausgewiesen (siehe Anlage Kostenschätzung).

Die von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragenden Kosten berechnen sich nach der Größe des jeweiligen Grundstücks sowie nach der zulässigen Bebaubarkeit (i. d. R. 2-Vollgeschosse): Grundstücksfläche x (Faktor für die Anzahl der Vollgeschosse + Faktor für gewerbliche Nutzung) x Beitragssatz

Grundstückszufahrten und Zugänge

Gemäß §10a Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg sowie der Satzung über den Kostenersatz für Grundstückszufahrten der Gemeinde Zeuthen sind die Kosten für die Errichtung und Änderung von Zufahrten in voller Höhe durch die Eigentümer zu erstatten.

2. Planungsansatz

Die Bearbeitung der Vorplanung im Sinne eines Gesamtkonzeptes sollte folgenden Anforderungen Rechnung tragen:

Gestaltungsanforderungen

Der Regelquerschnitt, die Gestaltung, Bepflanzung und betriebliche Regelungen sollten dem Charakter der Siedlung entsprechen, das Wohngebiet aufwerten und prägende Merkmale für Einzelstraßen bzw. Teilbereiche bilden.

Für das Gebiet soll nach Möglichkeit ein einheitliches Erschließungs- und Regelungskonzeptes (z.B. Tempo-30-Zone, Verkehrsberuhigte Zone 325/326) entwickelt werden.

Ausbaustandard

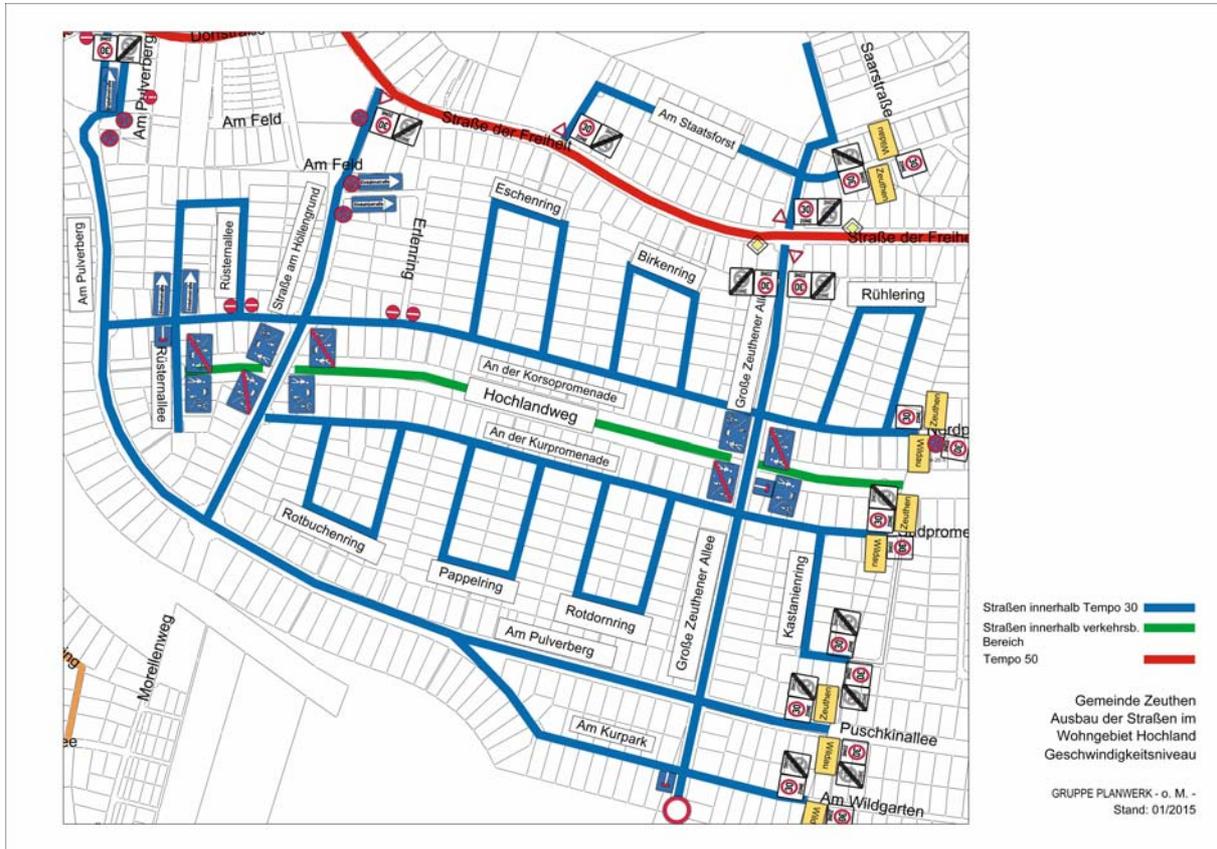
Bei der Planung sind kostengünstige Lösungen anzustreben. Vorhandene Materialien, die durch die laufenden Unterhaltungsmaßnahmen aufgebracht werden sollten möglichst als Tragschicht der neuen Konstruktion wieder verwendet werden. Die Konstruktion der Fahrbahn sollte in Anlehnung an den Gemeindestraßen-Leitfaden für Brandenburg erfolgen. Diese Arbeitshilfe wurde speziell für Anliegerstraßen erarbeitet die insbesondere nach kostengünstigen Lösungen verlangen, sich aber unter Einbeziehung von mittlerweile gewonnenen Erfahrungen weitestgehend auf das einschlägige technische Regelwerk stützen.

Anwohnerbeteiligung

Da für den geplanten Ausbau der Straßen Straßenausbaubeiträge und Erschließungsbeiträge von den Anliegern erhoben werden, sollten die Anlieger deshalb frühzeitig in die Planung einbezogen und die vorgesehenen Maßnahmen mit den Anliegern soweit möglich abgestimmt werden. Im Rahmen einer geeigneten Öffentlichkeitsarbeit sind die Maßnahmen den Anwohnern anschaulich darzustellen.

3. Verkehrliche Ausweisung - Bestand

Die Straßen des Planungsgebietes sind derzeit eingebettet in eine Tempo 30-Zone. Die einzige Ausnahme bildet der Hochlandweg, der als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist.



Bestand: verkehrsrechtlich angeordnete Geschwindigkeit

Vorliegende Verkehrszählungen für die Große Zeuthener Allee, die Straße am Höllengrund, sowie die Straßen An der Korso- und Kurpromenade weisen Durchschnittsgeschwindigkeiten von 27 bis 33 km/h auf. Dies wird als Indiz angesehen, dass das vorhandene Geschwindigkeitsniveau grundsätzlich dem Bedürfnis und dem Charakter der Straßen entspricht. Dennoch wurde in Anlehnung an den Hochlandweg sowie den für einen kostengünstigen Ausbau prädestinierten Ausbaustandard als Mischverkehrsfläche die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches auf die inneren Straßen in Erwägung gezogen.

Seitens der Straßenverkehrsbehörde wurden keine Auflagen bezüglich des Ausbaustandards und des angeordneten Geschwindigkeitsniveaus auferlegt. Die Frage der künftigen Geschwindigkeit wurde daher im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingebracht und das Votum der Anwohner berücksichtigt.

4. Vorplanungskonzepte

Im Vorfeld der Bürgerbeteiligungen wurden Varianten hinsichtlich folgender Aspekte untersucht:

- Fahrbahn als Mischverkehrsfläche (kein Gehweg) bzw. mit Separationsprinzip (Gehweg)
- Fahrbahnbreite: 3,00m bis 5,00m
- Oberflächenbefestigung Fahrbahn: Asphalt / Pflaster
- Gehwegüberfahrten mit Betonsteinpflaster
- Pkw-Zufahrten mit Rasengittersteinen
- Knotenbereiche mit Belagswechsel
- Oberflächenbefestigung Gehweg: Gehwegplatten / unbefestigt
- Seitenstreifen: Mulde / Rasen / Schotterrasen
- Verkehrsführung: Gegenrichtungsverkehr / Einbahnstraße
- Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen:
 - Aufpflasterungen
 - Einengung durch Baumpflanzungen
 - Parkplätze

Die Anwohnerversammlungen wurden entsprechend der Gleichartigkeit (Dringlichkeit, Oberflächenentwässerung, Zustand, Oberflächenbefestigung) der Straßen in die drei benannten Teilbereiche differenziert:

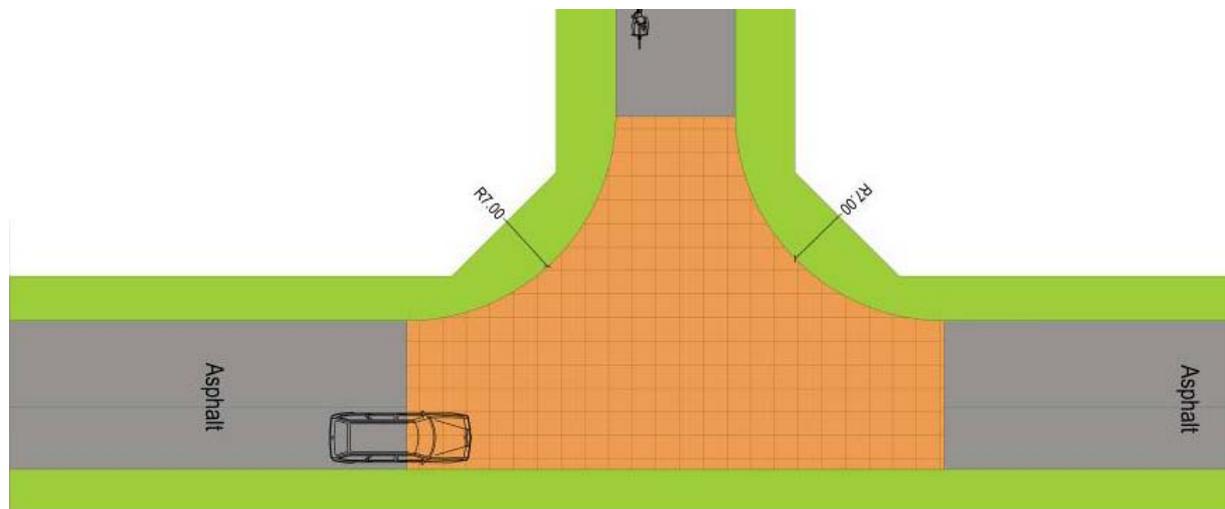
Folgende Merkmale wurden als wesentliche Aspekte für alle Teilbereiche zur Diskussion gestellt:

- Ausweisung einzelner Straßen als Tempo-30-Straße oder als Verkehrsberuhigter Bereich mit Ausweisung durch VZ 325
- Überwiegend einheitlicher Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 4,75m bis 5,0m bzw. zuzüglich Befestigung des Randbereiches (Bankett) in einer Breite von 50cm mit Schotterrasen
- bituminöse Befestigung der Oberfläche
- Pflasterung der Knotenbereiche zur Erhöhung der Aufmerksamkeit
- Herstellung von Engstellen zur Geschwindigkeitsreduzierung durch
 - Markierung von Stellplätzen
 - mit Bordsteinen eingefasste Baumscheiben (einseitig) inkl. Bepflanzung
- Oberflächenentwässerung gem. örtlicher Situation (Versickerung als Vorzugslösung)
- Konzept Regenwasserbewirtschaftung gem. Voruntersuchung

In den Knotenpunkten wurde als verkehrsberuhigende Maßnahme und insbesondere zur Erhöhung der Aufmerksamkeit ein Belagswechsel vorgeschlagen. Zur Sicherstellung der Barrierefreiheit soll dieser niveaugleich, ohne Anrampung ausgeführt und aus Betonsteinpflaster bzw. gebrauchtem und somit bereits abgefahrenem Natursteinpflaster hergestellt werden.



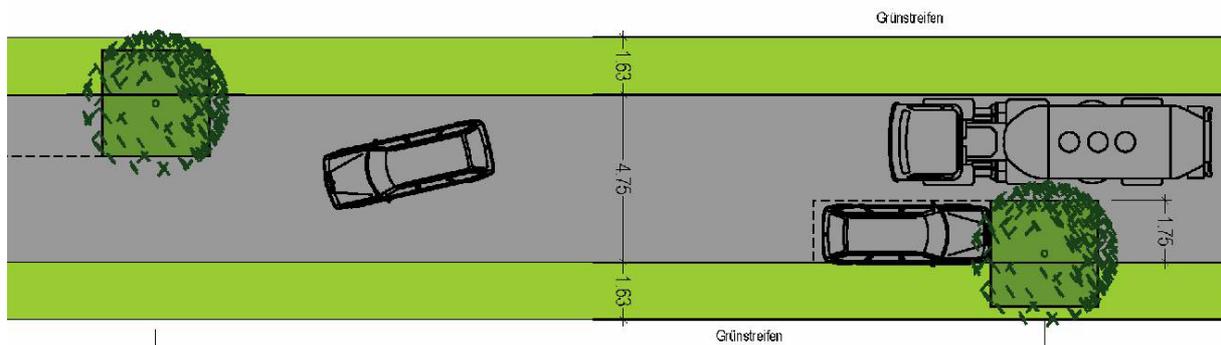
Konzept: Befestigung von Kreuzungen mit Kleinsteinpflaster



Konzept: Befestigung von Kreuzungen mit Kleinsteinpflaster – Detail

Um das Parken für ggf. einzurichtende Verkehrsberuhigte Bereiche zu ermöglichen, sind die Parkstände zum einen zu markieren, zum anderen dienen sie als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme.

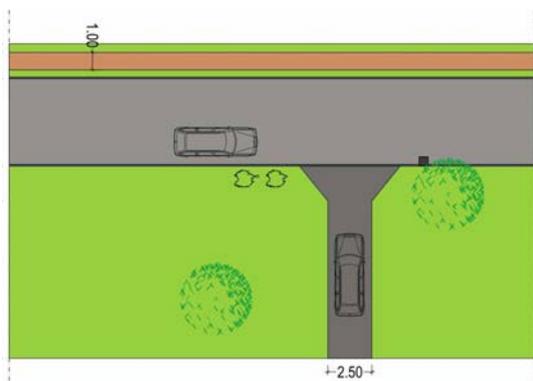
Als bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Geschwindigkeit wurde die Einengung durch Pflanzscheiben vorgeschlagen (s. Abb. unten).



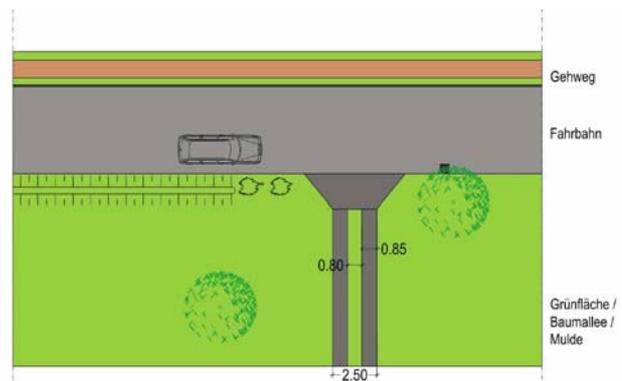
Konzept: Draufsicht Einengung der Fahrbahn durch Pflanzscheiben als Verkehrsberuhigungselement

Grundstückszufahrten:

In Teilbereichen der Straße Am Pulverberg sowie der Großen Zeuthener Allee wurde für die Konstruktion der Grundstückszufahrten aus Kostengründen alternativ zur üblichen vollflächigen Befestigung der Zufahrt mit Betonsteinpflaster vorgeschlagen, die Fahrspur lediglich mit Rasengittersteinen zu befestigen.



Konzept: Befestigung der Grundstückszufahrt vollflächig mit Betonsteinpflaster



Konzept: Befestigung der Fahrspuren der Grundstückszufahrt mit Rasengittersteinen

5. Bauprogramm

Im Zuge des geplanten Ausbaus der Straßen wurde den Eigentümern der Wohnbebauungen im Rahmen von drei öffentlichen Informationsveranstaltungen das oben angeführte Ausbaukonzept für den Straßenraum in Varianten vorgestellt und Raum gegeben zur Diskussion sowie der Möglichkeit eigene Anregungen und Anliegen einbringen zu können. Im Nachgang zu den Bürgerversammlungen wurden für die Teilbereiche des Wohngebietes Umbaukonzepte erarbeitet worin das Verständnis der in den Veranstaltungen gewonnenen Meinungsbilder einfluss. Diese Umbaukonzepte wurden im September 2016 im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur der Gemeinde vorgestellt.

Zu folgenden Gestaltungsgrundsätzen wurden in den Teilbereichen übereinstimmende Aspekte herausgearbeitet:

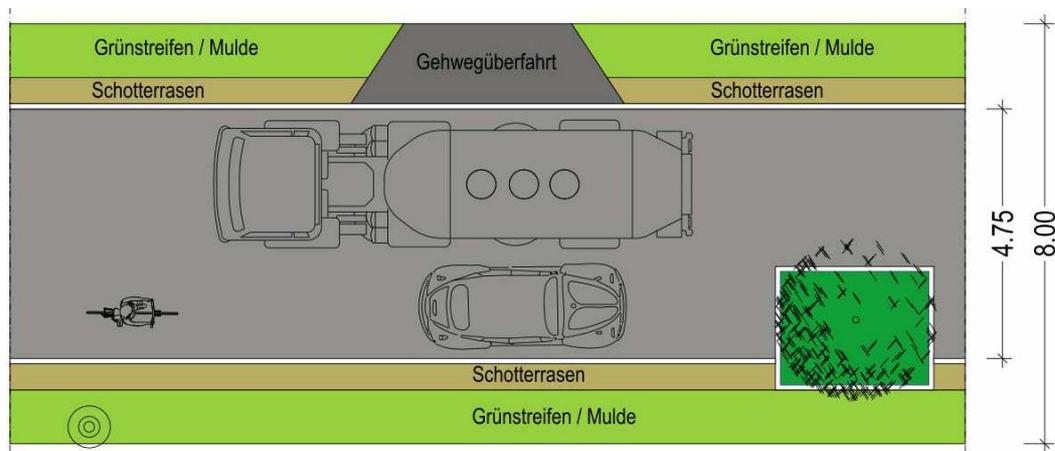
- Beibehaltung der Tempo 30-Zone (keine Einschränkung des Parkens durch markierte Parkplätze)
- Reduzierung des geplanten Straßenausbaus auf das notwendige Maß
- Befestigung von Kreuzungen mit Kleinsteinpflaster werden nicht vorgenommen
- Befestigung der Gehwegüberfahrten durch Betonsteinpflaster
- Befestigung der Fahrspuren der Grundstückszufahrten durch Rasengittersteine ist zugelassen

Nach eingehender Diskussion wurde für den Teilbereich 1 beschlossen, im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung vertiefende Varianten vorzustellen mit dem Ziel, mittels einer sich anschließenden schriftlichen Abfrage der Eigentümer ein differenziertes Meinungsbild einholen zu können.

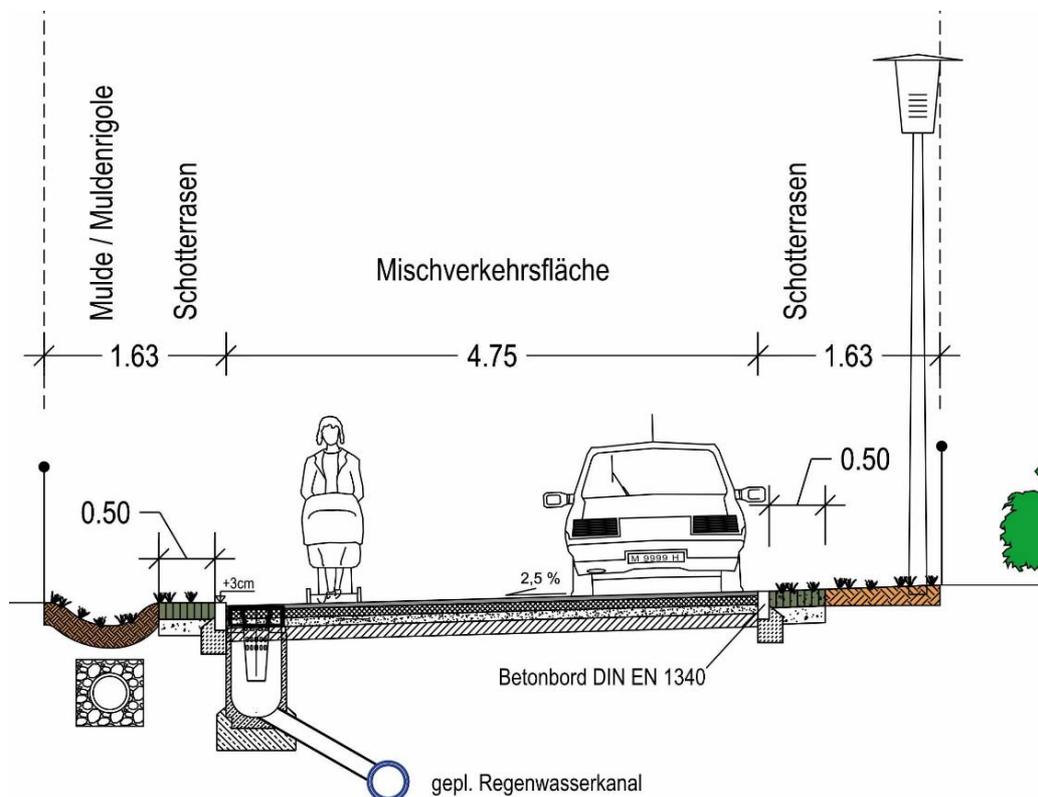
Auf der Grundlage der am 20.12.2016 durchgeführten Informationsveranstaltung sowie der sich anschließenden Abfrage der Eigentümer ergibt sich nachfolgendes Bauprogramm für den Teilbereich 1.

Bauprogramm Teilbereich 1 –

Am Pulverberg (Fahrbahnbreite 4,75m, ohne Gehweg)



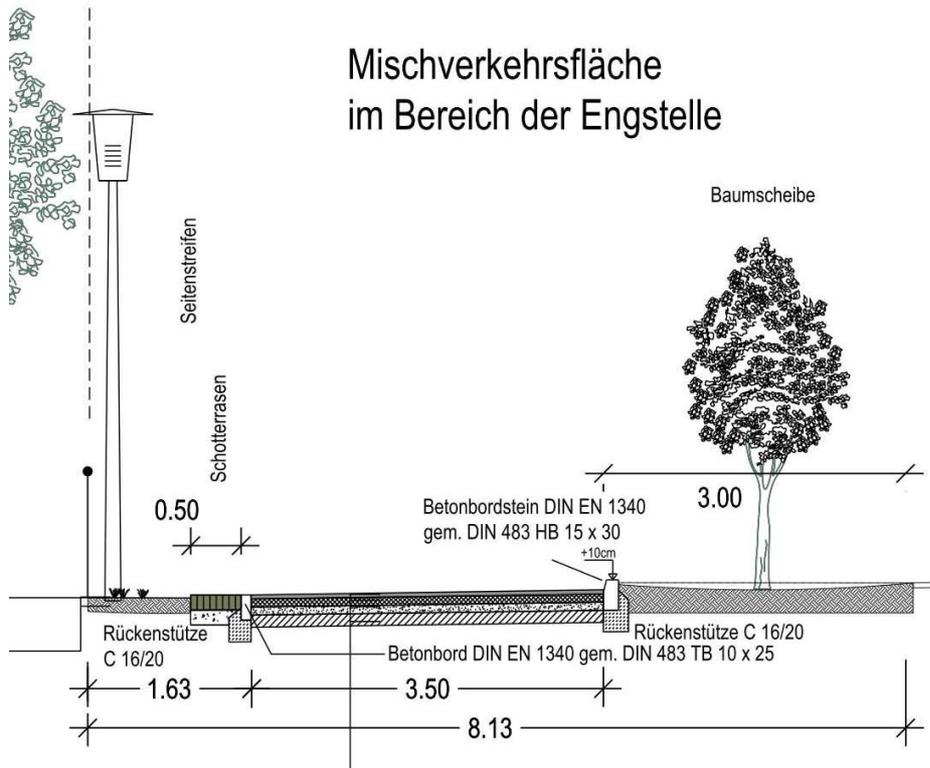
Draufsicht



Regelquerschnitt

- Herstellung einer Asphaltfahrbahn in einer Breite von 4,75m
- Einfassung der Fahrbahn durch Betontiefborde
- Ausbildung von Bankettstreifen durch Schotterrasen in einer Breite von 50cm
- Herstellung von Gehwegüberfahrten / Hauszugängen aus Betonsteinpflaster
- Herstellung von Grundstückszufahrten aus Betonsteinpflaster/ Rasengittersteinen
- Herstellung von Anlagen zur Regenwasserentsorgung (Mulden, Rigolen, Regenwasserkanal -in Abhängigkeit der örtlichen Situation)
- Punktueller Einbau von Baumscheiben als verkehrsberuhigendes Element

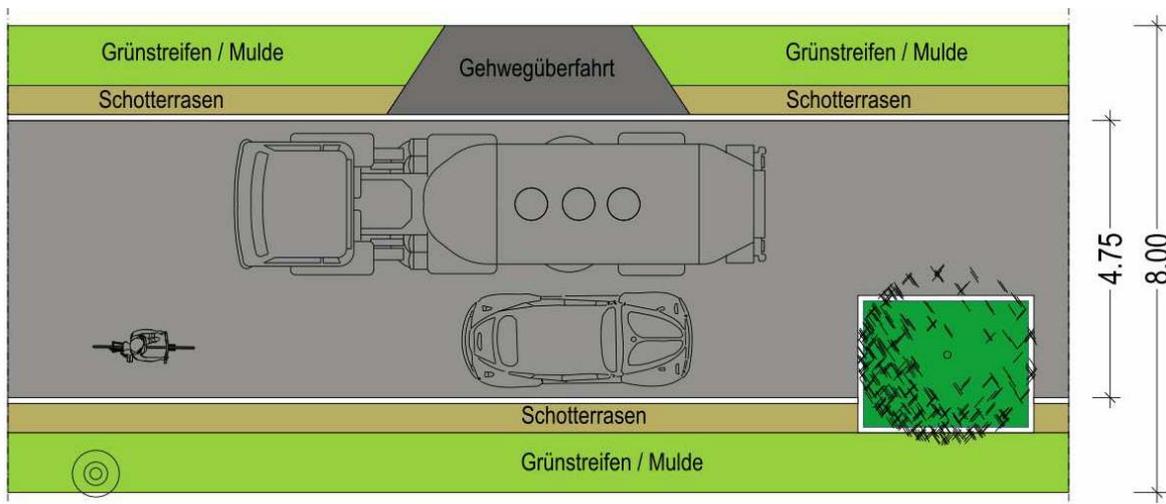
Mischverkehrsfläche im Bereich der Engstelle



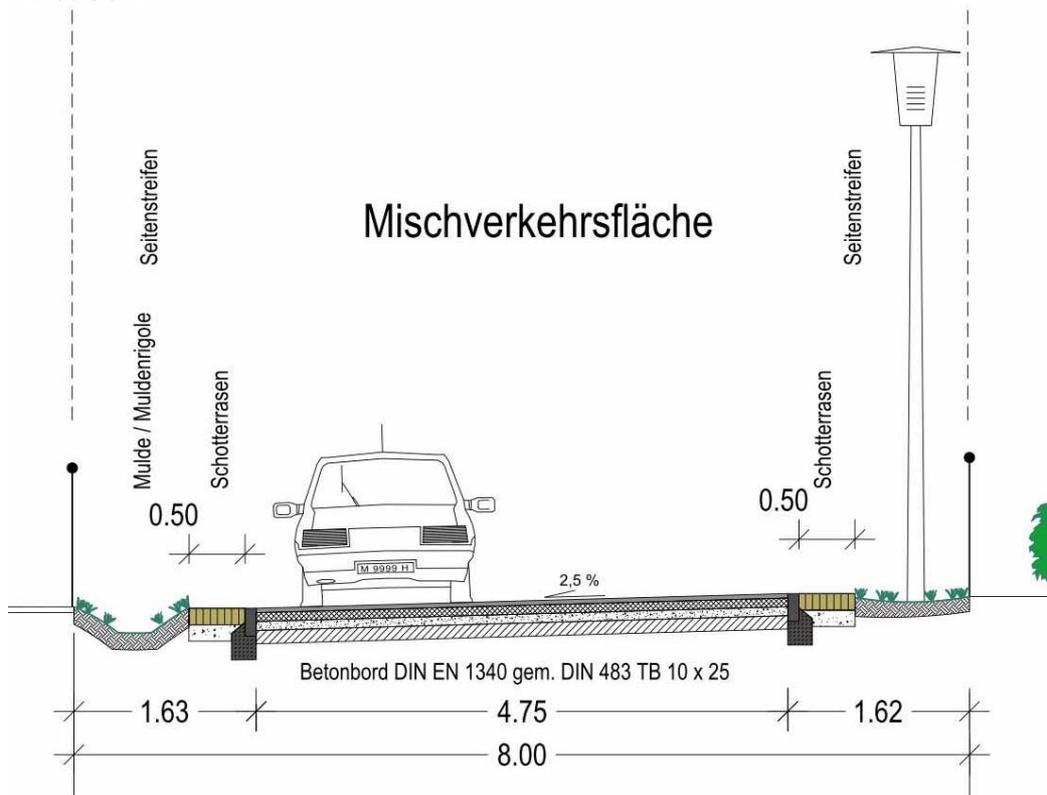
Regelquerschnitt: Fahrbahneinengung zur Verkehrsberuhigung

Bauprogramm Teilbereich 1 –

Am Kurpark (Fahrbahnbreite 4,75m, ohne Gehweg)



Draufsicht



Regelquerschnitt

- Herstellung der Asphaltfahrbahn in einer Breite von 4,75m
- Einfassung der Fahrbahn durch Betontiefborde
- Ausbildung von Bankettstreifen durch Schotterrasen in einer Breite von 50cm
- Herstellung von Gehwegüberfahrten / Hauszugängen aus Betonsteinpflaster
- Herstellung von Anlagen zur Regenwasserentsorgung (Mulden, Rigolen -in Abhängigkeit der örtlichen Situation)
- Punktueller Einbau von Baumscheiben als verkehrsberuhigendes Element

6. Grunderwerb

Die Straßen im Wohngebiet liegen innerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen.

Im Zuge der weiteren Planung ist zu überprüfen inwieweit private Einfriedungen (z.B. Kastanienring, Rühlering, Am Staatsforst, An der Korsopromenade Ecke Am Höllengrund, Am Kurpark, Pulverberg Nr. 5) zurückgebaut werden müssen, da sie zum einen in öffentlich gewidmete Verkehrsflächen hineinragen und zum anderen die Planung der Fahrbahn bzw. der Seitenbereiche einschränken.

7. Anlagen im Baugelände

In den Bauabschnitten liegen Leitungen und Anlagen folgender Rechts- und Versorgungsträger:

- Deutsche Telekom AG
- Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH, DNWAB
- Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband
- E. ON edis AG
- EWE Netz GmbH

Bei der Lagerung von Stoffen, der Herstellung von Zufahrten, etc. sowie bei der Bauausführung sind die entsprechenden Schutzbestimmungen dieser Verwaltungen zu beachten.

Vorhandene Schächte und Schieber sind an die veränderte Höhensituation anzupassen.

Im Rahmen der Leitungsabfrage zur Vorplanung wurden bauvorbereitend seitens der Dahme-Nuthe- Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft in den Ringstraßen sowie am Pulverberg die vorh. Trinkwasserleitung erneuert bzw. mit Arbeiten zur Umverlegung begonnen. Von weiteren Leitungsträgern wurde kein Erneuerungsbedarf angemeldet. Punktuelle Umverlegungsarbeiten aufgrund der vorliegenden Planungen können nicht ausgeschlossen werden und sind in der nächsten Planungsphase mit den Versorgungsträgern frühzeitig abzustimmen.

8. Weiteres Vorgehen / Umsetzung Bauabschnitte

Um die Entwässerung der Straßen im Wohngebiet sicher zu stellen, ist zunächst die Vorflut für die inneren Straßen sicher zu stellen und mit der Herstellung der Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanal, Auslaufbauwerk) in der Straße Am Pulverberg als ersten Bauabschnitt zwischen Höhe Rüsternallee und Am Kurpark zu beginnen.



Wohngebiet Hochland: Teilbereich 1