

Stadt Reutlingen 66 Amt für Tiefbau Grünflächen und Umwelt Gz.: NBWS TM/Ma		<b>23/051/02</b>		17.04.2023
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BezGR Rommelsbach	26.04.2023	Anhörung	öffentlich	
BA SER	15.06.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
BVUA	15.06.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	22.06.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	29.06.2023	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Erschließung des Wohngebietes Gassenäcker in Reutlingen-Rommelsbach 1. Baubeschluss 2. Übertragung der technischen und finanziellen Abwicklung an die Neue BWS GmbH				
<b>Bezugsdrucksache</b>				

### Beschlussvorschlag

1. Der Erschließung des Wohnbaugebietes „Gassenäcker“ in Reutlingen-Rommelsbach nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gassenäcker“ mit Kosten von 2.085 Mio. € wird, vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zugestimmt.
2. Die technische und finanzielle Abwicklung der Baumaßnahme wird der Neuen BWS Reutlingen GmbH im Wege der Baubetreuung, vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans, übertragen.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2024	Wirtschaftsplan NBWS	485.000,00			
2025 ff	4.8600.011.02	1.600.000,00			

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2025 ff	THH 637.5110.987.00	905.000,00		Städtischer HH-Plan Ersätze an NBWS
2025 ff	Wirtschaftsplan SER	1.180.000,00		Wirtschaftsplan SER Ersätze an NBWS

...

## **Kurzfassung**

Für die Erschließung Wohngebiet „Gassenäcker“ ist der Neubau von rund 230 m Erschließungsstraße erforderlich. Für die Abwasserableitung ist der Neubau von Misch- und Regenwasserkanälen erforderlich, das Gebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Zum Schutz vor Außengebietswasser werden durch ein System von Verwallungen und Mulden Starkregenabflüsse abgeleitet. Die Erschließung des Quartiers ermöglicht die Schaffung von rund 45 Wohneinheiten.

Durch die Übertragung der technischen und finanziellen Abwicklung der Baumaßnahme an die Neue BWS Reutlingen GmbH kann die Bauvorbereitung der Maßnahme weiter vorangetrieben werden. Die Neue BWS wird ermächtigt, notwendige Planungen zu beauftragen und die erforderlichen Vergaben vorzubereiten.

## **Begründung**

### **1. Allgemeines**

Der Ausbau erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gassenäcker“. Der Satzungsbeschluss ist für den 16. Mai 2023 vorgesehen. Der Umlegungsbeschluss ist für das IV. Quartal 2023 avisiert. Nach Bekanntgabe des Umlegungsplans kann mit der Ausschreibung der Bauleistungen begonnen werden.

### **2. Beschreibung der Maßnahme**

Für das geplante Wohngebiet „Gassenäcker“ wurde im Jahr 2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Das Baugebiet schließt am nordöstlichen Ortsrand an die bereits bestehende Bebauung östlich der Tegernseestraße an und ermöglicht die Schaffung von rund 45 Wohneinheiten. Für die Abwasserableitung ist der Neubau von Misch- und Regenwasserkanälen in der Ermstalstraße erforderlich, diese Arbeiten wurden im März 2023 begonnen. Die Fertigstellung der äußeren Erschließung ist bis Ende 2023 vorgesehen.

#### Kanalisation im Baugebiet

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das heißt, unbelastetes Dachflächenwasser und Außengebietswasser wird getrennt gefasst und über einen Regenwasserkanal dem westlich von Rommelsbach gelegenen Erlenbach zugeleitet.

#### Oberflächenwasser/Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Außengebietswasser ist im Bereich der nördlichen Gebietsgrenze eine Verwallung parallel zum bestehenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Die Ableitung erfolgt über die östlich entstehende Mulde entlang des Feldweges „An den Gassenäckern“ und wird über die Regenwasserkanalisation in der Ermstalstraße ebenfalls dem Erlenbach zugeleitet.

#### Klimaanpassung und nachhaltiger Umgang mit Regenwasser

Neben der getrennten Erfassung von unbelastetem Oberflächenwasser und der Starkregenvorsorge wird durch weitere umweltbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Festsetzungen im Hinblick auf eine klimaangepasste Stadtplanung den Leitlinien der Stadt Reutlingen entsprochen. Durch die Begrünung von Dächern, Tiefgaragen, Fassaden, Stellplätzen und Müllstandorten sowie der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien bei befestigten Freiflächen wird eine ordnungsgemäße Begrünung und die Rückhaltung des Regenwassers gewährleistet.

...

Die Maßnahmen zur örtlichen Versickerung und Verdunstung von Regenwasser dienen dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs. Desweiteren wird durch diese Festsetzungen eine günstige Beeinflussung von Temperatur, Luftfeuchte und Minderung von Wärmeabstrahlung bewirkt.

### Straßenbau

Das Gebiet wird über jeweils eine Zufahrt von der Tegernseestraße und der Ermstalstraße erschlossen. Durch die kurvige Linienführung der Erschließungsstraße sind Ausweich- und Schleichverkehre in dem als verkehrsberuhigten Bereich ausgewiesenen Wohngebiet nicht zu erwarten. Die Erschließungsstraße weist eine Fahrbahnbreite von rund 5,50 m auf und wird mit Hochborden eingefasst, welche insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes der Ableitung von Starkregenabflüssen dienen.

### Versorgungsleitungen

Im Zuge der Straßenbauarbeiten erfolgt die Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch die FairNetz Reutlingen. Im Auftrag des Amtes für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt wird die Straßenbeleuchtung erstellt. In jedes Baugrundstück erfolgt die Vorabereinlegung eines Kanal-Grundstücksanschlusses, und Anschlüsse für Wasser und Strom. Dadurch werden spätere Aufgrabungen vermieden. Ein Anschluss des Gebietes an die Gasversorgung ist nicht vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigt die Telekom einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen.

## **3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts ist die Durchgrünung des Gebietes. Zentrales Freiraumelement ist der mittig gelegene Aufenthaltsbereich mit platzähnlicher Fläche und öffentlicher Grünfläche mit Kinderspielplatz. Eine von Ost nach West an den Quartiersplatz anschließende Fuß-/Radwegführung stellt eine Verbindung des Quartiers zu/zum benachbarten Wohnquartieren/Friedhof einerseits und den landwirtschaftlichen Flächen mit Spazierwegen andererseits sicher.

## **4. Bauausführung/Bauablauf**

Derzeit laufen noch Abstimmungsgespräche im Zuge der Entwurfsplanung mit den beteiligten Fachbehörden. Die Terminierung der Maßnahme erfolgt in Abhängigkeit des Satzungsbeschlusses und des Inkrafttretens des Umlegungsplans. Es ist derzeit vorgesehen, die Baumaßnahme im Frühjahr 2024 auszuschreiben und im Sommer 2024 zu vergeben. Der Baubeginn ist für Herbst 2024 avisiert. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 12 Monate.

...

## 5. Kosten/Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten wurden auf Basis der Vorabzüge der Vorentwurfsplanung wie folgt ermittelt:

<u>Bauleistungen</u>	
Kanalbau	1.005.000 Euro
Straßenbau	640.000 Euro
<u>Ausstattung</u>	
Beleuchtung, Verkehrseinrichtung, Bäume, Spielplatz	90.000 Euro
<u>Ingenieurleistungen</u>	
Baugrund, SiGeKo, Bauleitung, Vermessung, Vermarkung	350.000 Euro
<hr/>	
Summe Wohngebiet „Gassenäcker“ brutto mit BNK	2.085.000 Euro

Die Kosten für die Herstellung der Straße inkl. Beleuchtung und Bepflanzung werden im Rahmen der Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

## 6. Übertragung der Maßnahme

Die technische und finanzielle Abwicklung wird der Neuen BWS im Wege der Baubetreuung übertragen. Die Geschäftsführung wird ermächtigt, Planungen zu beauftragen sowie Bau- und Vergabebeschlüsse herbeizuführen. Die Übertragung der Maßnahme an die Neue BWS GmbH stellt ein kreditähnliches Rechtsgeschäft dar, das nach § 87 Abs. 5 GemO vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt werden muss.

gez.

Valin

### **Anlagen**

- Anlage 1 Vorabzug Vorentwurfsplanung Straßenbau
- Anlage 2 Vorabzug Vorentwurfsplanung Ver-Entsorgung
- Anlage 3 Vorabzug Vorentwurfsplanung Regelquerschnitt