

NEUBAU KOMMUNALER- BAUHOF GELDERSHEIM – ERLÄUTERUNG ZUM LAGEPLAN BEBAUUNGS- KONZEPT

RWP vom 03.05.2021

Anlage 2

VORHABEN

Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“
Gemeinde Geldersheim

LANDKREIS

Schweinfurt

Kommunaler Bauhof Geldersheim

Neubau kommunaler Bauhof Geldersheim – Erläuterung zum Vorentwurf

Grundstück

Das Grundstück für das geplante Bauvorhaben liegt in der Gemarkung Geldersheim. Eigentümer ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, da das Plangebiet auf der Fläche der ehemaligen Conn - Barracks liegt.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch nicht erschlossen, da es von keiner öffentlicher Verkehrsfläche aus befahrbar ist. Von der Würzburger Straße aus ist die Erstellung einer neuen Zufahrt kaum denkbar und unabwägbar in der Genehmigungsfähigkeit. (Siehe hierzu Stellungnahme LRASW vom 23.02.2021, zugestellt an Gemeinde Geldersheim am 08.03.2021)

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße SW 31, außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich. Hier ist entsprechend den Vorgaben des Art. 23, Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) eine 15 m breite anbaufreie Zone einzuhalten. Zufahrten gelten hier als Sondernutzung.

Eine Zufahrt im vorgesehenen Bereich ist nur über eine Linksabbiegespur möglich. Der Bau sowie die Ablösung des Unterhaltsmehraufwandes wäre in diesem Fall von der Gemeinde zu tragen. Hierbei ist mit Kosten von rund 170.000,- € bis 200.000,- € zu rechnen. Generell muss geklärt werden, ob in diesem Bereich überhaupt eine zweite Linksabbiegespur angelegt werden kann, da unmittelbar darauffolgend bereits eine Kreuzungsablage (Zufahrt Gelthari Ring und Kaserne) besteht.

Über die ehemalige Kasernenzufahrt wäre die Erschließung des Grundstückes einfach herstellbar und sinnigerweise richtig und angemessen. Diese Zufahrt ist aber nicht in öffentlichem Besitz, sondern ebenfalls im Eigentum der BImA

Hier wäre eine Einigung zu finden, sei es in einer Wegerechtsregelung oder in einer öffentlichen Widmung des vorderen Bereiches der Kasernenzufahrt bis zur geplanten Zufahrt zum Bauhof (in der Planunterlage entsprechend markiert).

Kommunaler Bauhof Geldersheim

Raumprogramm

Das Raumprogramm entspricht relativ genau der vorliegenden „Bedarfsplanung für einen kommunalen Bauhof“ (IB Hossfeld & Fischer).

Im Rahmen des Vorentwurfs wurden von uns mehrere Strukturvarianten entwickelt und mit Herrn Schindler (Gemeinde Geldersheim) diskutiert. Das Ergebnis dieser Besprechung ist in den aktuellen Vorentwurf eingeflossen.

Der Bauhof besteht aus zwei Gebäudespangen, die eine gemeinsame Platzfläche umschließen und somit den Bauhof bilden.

Eine Spange umfasst die Verwaltung mit Sozialbereich, die Werkstätten und die Wagenhalle mit Waschhalle, die andere Spange umfasst die Lagergebäude, überdachte Lager und Freilager (Schütt-Lagerboxen)

Verwaltung / Sozialbereich

Der Baukörper bildet in der Ausformung einen Innenhof, um den sich die Verwaltung mit Büros, Besprechungsraum und Nebenräumen legen sowie der Sozialbereich mit Pausenraum. Vor dem Gebäude in Verbindung zum Innenhof liegt ein Vorplatz, der die beiden Bereiche erschließt und die so klar auffindbar sind.

Werkstätten

Direkt an das Verwaltungsgebäude schließt das Werkstattgebäude an. Am durchgehenden Mittelflur liegen auf beiden Seiten die Werkstätten mit ihren jeweiligen Lagerflächen bzw. ein Technikbereich, der eine Hackschnitzelheizung aufnehmen könnte. Die lichte Höhe wurde hier mit 3,0m festgelegt. Der Mittelflur führt in die Wagenhalle.

Kommunaler Bauhof Geldersheim

Wagenhalle

Die Wagenhalle hat 4 Achsen und kann durchfahren werden. Große, transparente Sektionaltore sorgen für eine gute Belichtung. Abgeschlossen wird die Halle durch eine ebenfalls durchfahrbare Waschhalle, an der sich auch ein Außenwaschplatz befindet. Die Halle kann nach Süden erweitert werden, sollte hierfür Bedarf entstehen.

Lagerbereich

Der Lagertrakt besteht aus einer warmen (frostfreien) Lagerhalle sowie einem kalten überdachten Lager. Daran schließt sich das Kleinteilelager mit dem Gefahrgutlager an. Das Kleinteilelager ist im rückwärtigen Bereich mit einem überstehenden Dachbereich wettergeschützt. Hier befinden sich Stagenwaren und Langhölzer.

Verkehr

Der Betriebshof selbst ist so breit, dass ein Wendekreis von 20,0m abgebildet werden kann. Das erlaubt das problemlose rangieren selbst von großen Fahrzeugen, ohne dass bestimmte Fahrrichtungen einzuhalten sind.

Beide Gebäudespangen sind aber auch umfahrbar, so dass im Bereich der Lager auch Stangenware und Langhölzer geladen werden können sowie die Wagenhalle von beiden Seiten befahren werden kann.

Daran schließt sich das Freilager an, das aus Schütt-Lagerboxen besteht.

Kommunaler Bauhof Geldersheim

Flächen

Folgend Flächen (Nettoflächen) ergeben sich in der aktuellen Entwurfsversion:

Büro-Sozialbereich: 250 qm

Werkstätten: 450 qm

Wagenhalle: 420 qm

Waschhalle: 120 qm

Lager warm: 400 qm

Lager kalt: 400 qm

Kleinteilelager: 220 qm

Gefahrstofflager: 80 qm

Freiflächenlager: 500 qm

Technikflächen: 70 qm

Gesamtfläche:	2.410 qm	Gebäudehüllen
	500 qm	Freiflächenlager

Kommunaler Bauhof Geldersheim

Bauweise

Gut vorstellbar wäre hier grundsätzlich eine Mischbauweise aus Stahlbeton / Holz oder Stahl / Holz.

Das Verwaltungs- Sozialgebäude wäre eine klassische Massivbauweise in Ziegel oder aber auch in Holz, abgetrennt vom Werkstattgebäude durch eine Stahlbetonwand.

Der Werkstattbereich sowie die Wagenhalle wären eine klassische Hallenkonstruktion mit Stützen und Trägern, wobei die Träger durchaus in Holz ausgebildet werden können.

Die Lagerbereiche wären eine klassische Leichtbauweise in Stahl oder Stahlbeton als Tragkonstruktion mit leichten Panelwänden.

Dachformen

Die Dächer sind als begrünte Flachdächer angedacht, um den ökologischen Bedürfnissen Rechnung zu tragen sowie auch das Regenwasser entsprechend rückzuhalten.

Erschließung technische Infrastruktur: Schreiben der BWG Technik GmbH:

Athenstraße 8
97424 Schweinfurt
Tel.: 09721 / 94567 - 0
E-Mail: info@bwg-technik.de

Erläuterungsbericht
Erschließung des Baugebietes

AG I	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
AG II	Wärmeversorgungs-Anlagen
AG IV	Elektrische Anlagen
AG V	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Bauvorhaben: Bauhof Geldersheim
Würzburger Str.
97505 Geldersheim

Auftraggeber: RWP Architekten Beratende Ingenieure GmbH
Athenstraße 10
97424 Schweinfurt

Datum: 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Baubeschreibung – Technische Gebäudeausrüstung.....	1
1.1 KG 410 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (Anlagengruppe 1).....	1
1.1.1 Erschließung.....	1
1.2 KG 420 – Wärmeversorgungsanlage (Anlagengruppe 2).....	3
1.2.1 Erschließung.....	3
1.3 KG 440 Elektrische Anlagen (Anlagengruppe 4).....	4
1.3.1 Erschließung.....	4
1.4 KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen (Anlagengruppe 5)	5
1.4.1 Erschließung.....	5

1. Baubeschreibung – Technische Gebäudeausrüstung

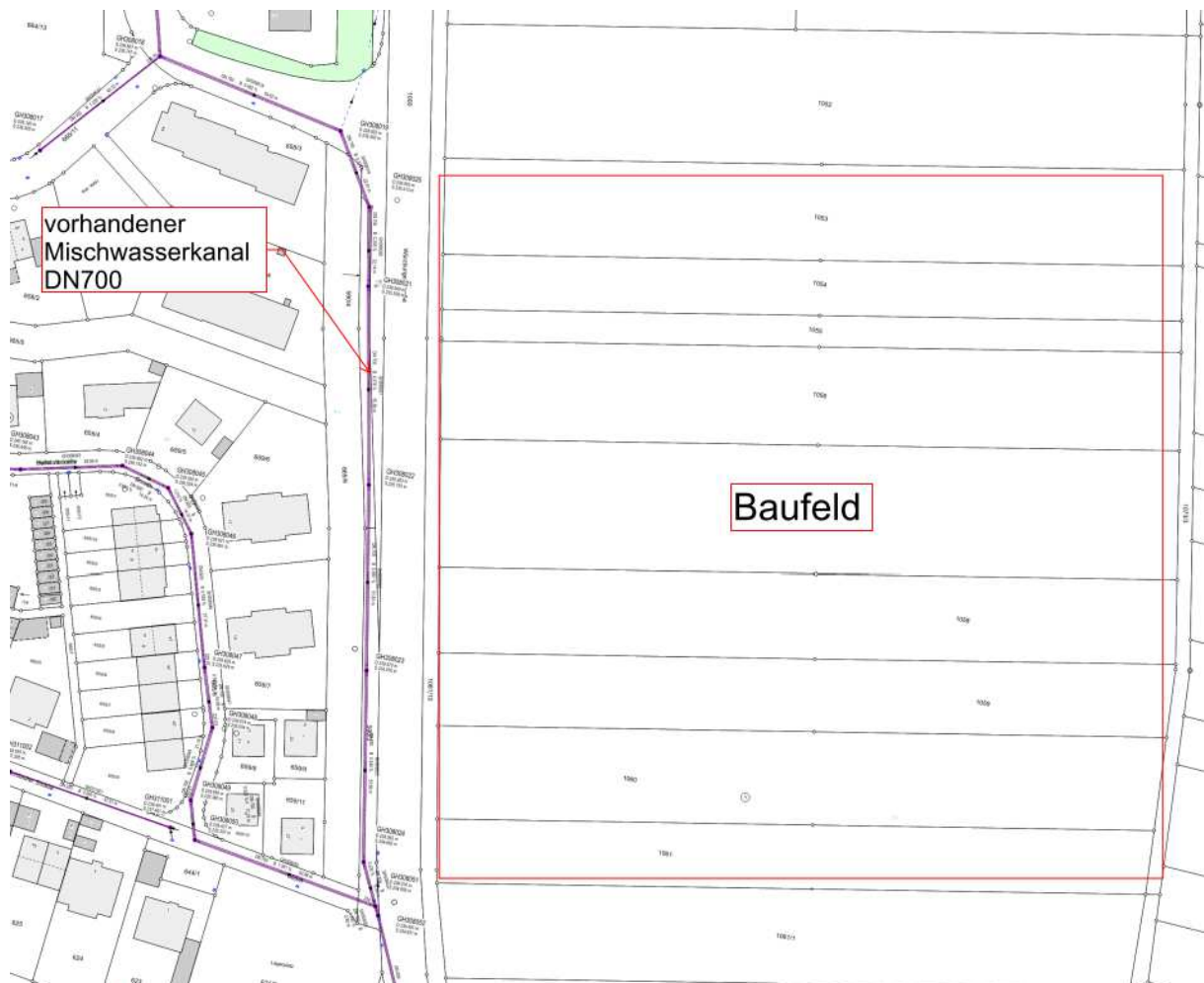
1.1 KG 410 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (Anlagengruppe 1)

1.1.1 Erschließung

Abwasser:

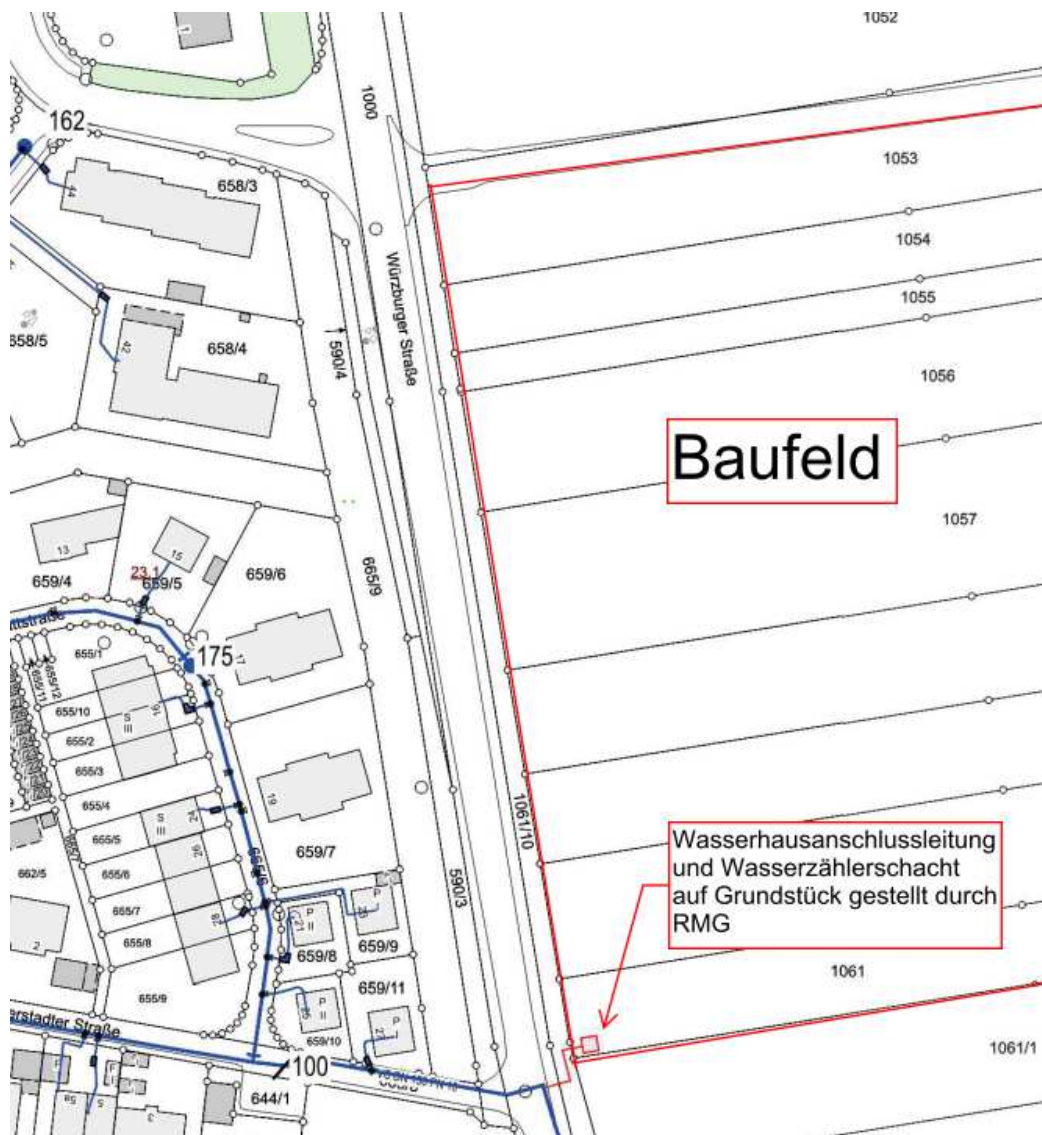
Der Anschluss des Schmutzwassers kann über einen bereits vorhandenen Kanalanschluss in der Würzburger Straße erfolgen. Hier liegt ein Mischwasserkanal mit einer Dimension von DN700. Dies muss jedoch mit der Geschäftsleitung des Abwasserzweckverbandes nochmals abgestimmt werden.

Das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück soll im besten Falle versickern. Zur Überprüfung, ob es sich um einen sickerfähigen Boden handelt, ist ein Bodengutachten notwendig. Dieses liefert einen Kf-Wert. Anhand dieses Wertes können wir einschätzen und berechnen, ob eine vollständige Versickerung möglich ist. Falls dies nicht möglich ist, kann gedrosselt auf den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Hierzu wird vor der Einleitung eine Rückhaltung auf dem Grundstück stattfinden. Für die Leitungsverlegung sind Tiefbauarbeiten notwendig.



Trinkwasser:

Im Kreuzungsbereich Würzburger Straße/ Münnerstädter Straße liegt eine vorhandene Trinkwasserleitung der Rhön-Maintal-Gruppe (RMG). Seitens der RMG kann eine Wasserhausanschlussleitung mit einem Wasserzählerschacht auf dem Grundstück gestellt werden. Vom Schacht der RMG wird eine private Leitung zu den gewünschten Entnahmestellen verlegt. Hierdurch kann die Trinkwasserversorgung des Grundstücks sichergestellt werden. Für die Leitungsverlegung sind Tiefbauarbeiten notwendig.



Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h oder 192 m³/h über 2 Stunden kann über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz der Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) nicht realisiert werden. Hier muss zusätzlich eine Löschwasserversorgung mittels Löschteiches oder ähnlich erstellt werden. Für die Leitungsverlegung sind Tiefbauarbeiten notwendig.

1.2 KG 420 – Wärmeversorgungsanlage (Anlagengruppe 2)

1.2.1 Erschließung

Da kein Gasanschluss vorhanden ist, kann die Wärmeversorgung beispielsweise über eine Hackschnitzelanlage sichergestellt werden. Hierbei handelt es sich um eine regenerative und zugleich komfortable Möglichkeit das Gebäude zu beheizen.

Mit einer solchen Anlage kann preisgünstig, umweltfreundlich, effizient und modern geheizt werden. Die Holzhackschnitzel fungieren als Brennstoff. Diese werden in einem separaten Raum gelagert. Mittels einer Förderschnecke werden die Hackschnitzel in die Brennkammer der Anlage befördert. Der notwendige Kessel verbrennt den Brennstoff sehr effizient. Durch die stattfindende Verbrennung wird Wärme erzeugt. Ein Wärmetauscher überträgt die freigesetzte Wärme an das Heizungswasser, mit diesem Ihre Wärmeversorgung sichergestellt oder in einem Speicher gepuffert werden kann.

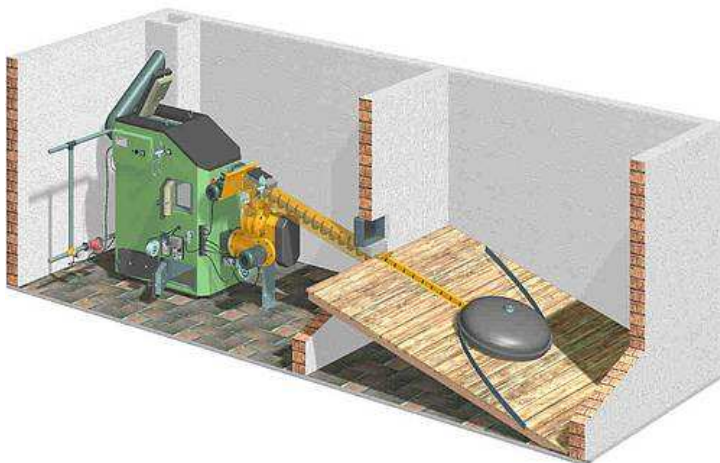


Abbildung 1: Hackschnitzelanlage (Quelle: Internet)

1.3 KG 440 Elektrische Anlagen (Anlagengruppe 4)

1.3.1 Erschließung

Die Erschließung über Hoch- /Mittelspannung oder Niederspannung ist direkt aus der Würzburger Straße nicht möglich, da in dem Bereich des geplanten Bauhofes keine Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Die Stromversorgung muss zwingend aus dem angrenzenden Gewerbegebiet erfolgen. Hier sind Trafostationen am Gelthariring und Urnenfelderstraße Ecke Hallstattstraße vorhanden.

Ob eine Niederspannungsversorgung (ohne eigene Trafostation) möglich ist, kann erst nach einer Leistungsermittlung klargestellt werden. Für die Leitungsverlegung sind Tiefbauarbeiten notwendig.

Der Versorger ÜZ Lülzfeld beginnt erst mit der Netzauslegung und Kostenermittlung, wenn nach Ermittlung der elektrischen Leistung diese beantragt wurde.



1.4 KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen (Anlagengruppe 5)

1.4.1 Erschließung

Die Mediierschließung kann seitens Telekom erfolgen.
Es sind Medienleitungen in der Würzburger Straße im Bereich des Baufeldes vorhanden. Für die Leitungsverlegung sind Tiefbauarbeiten notwendig.

Der Versorger Telekom beginnt erst mit der Netzauslegung und Kostenermittlung, wenn ein Anschluss beantragt wurde.

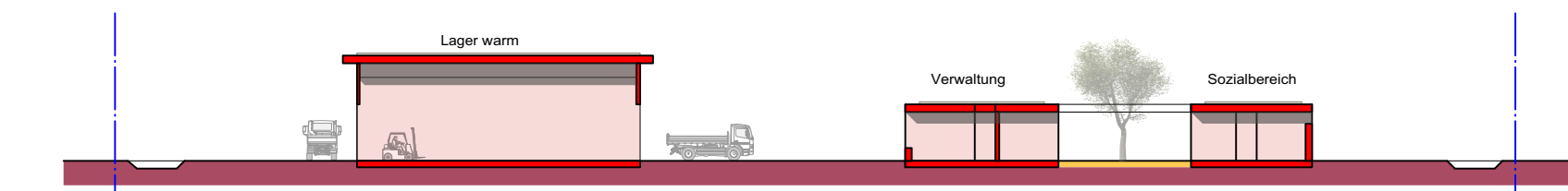




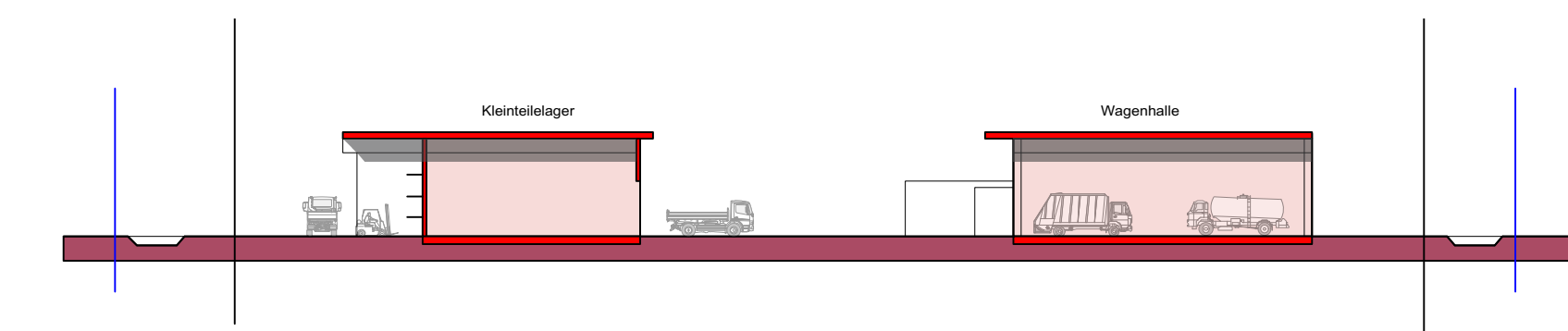
Lageplan M = 1:1000



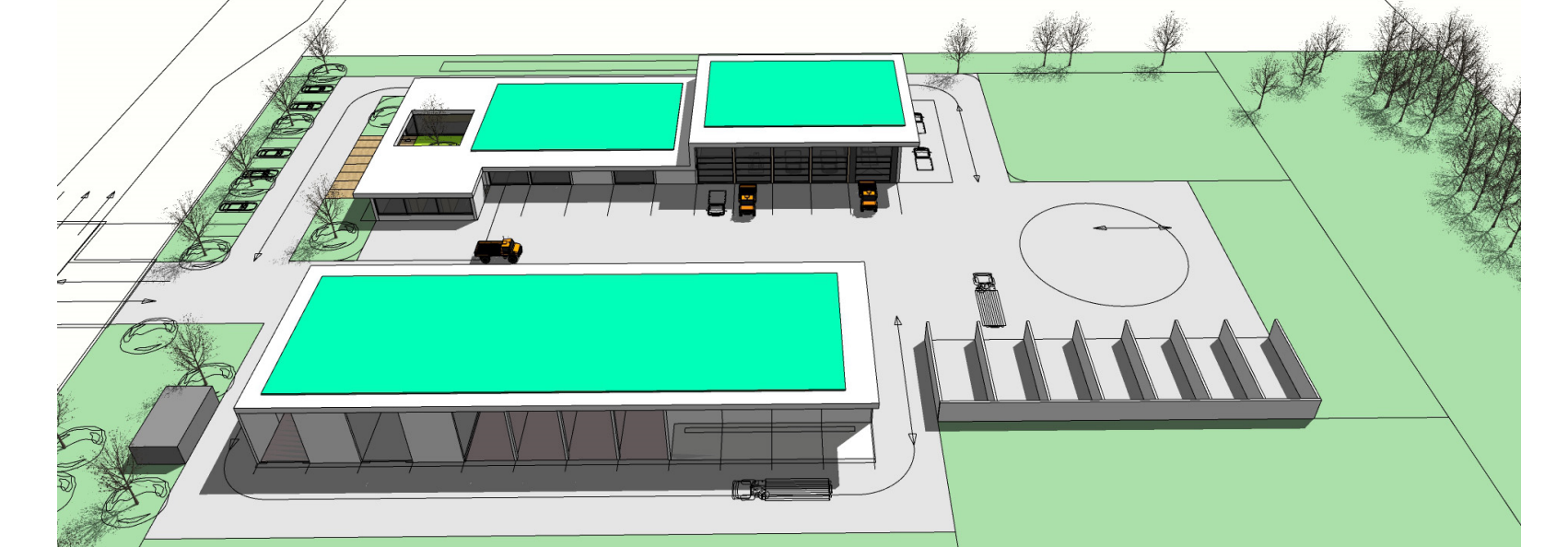
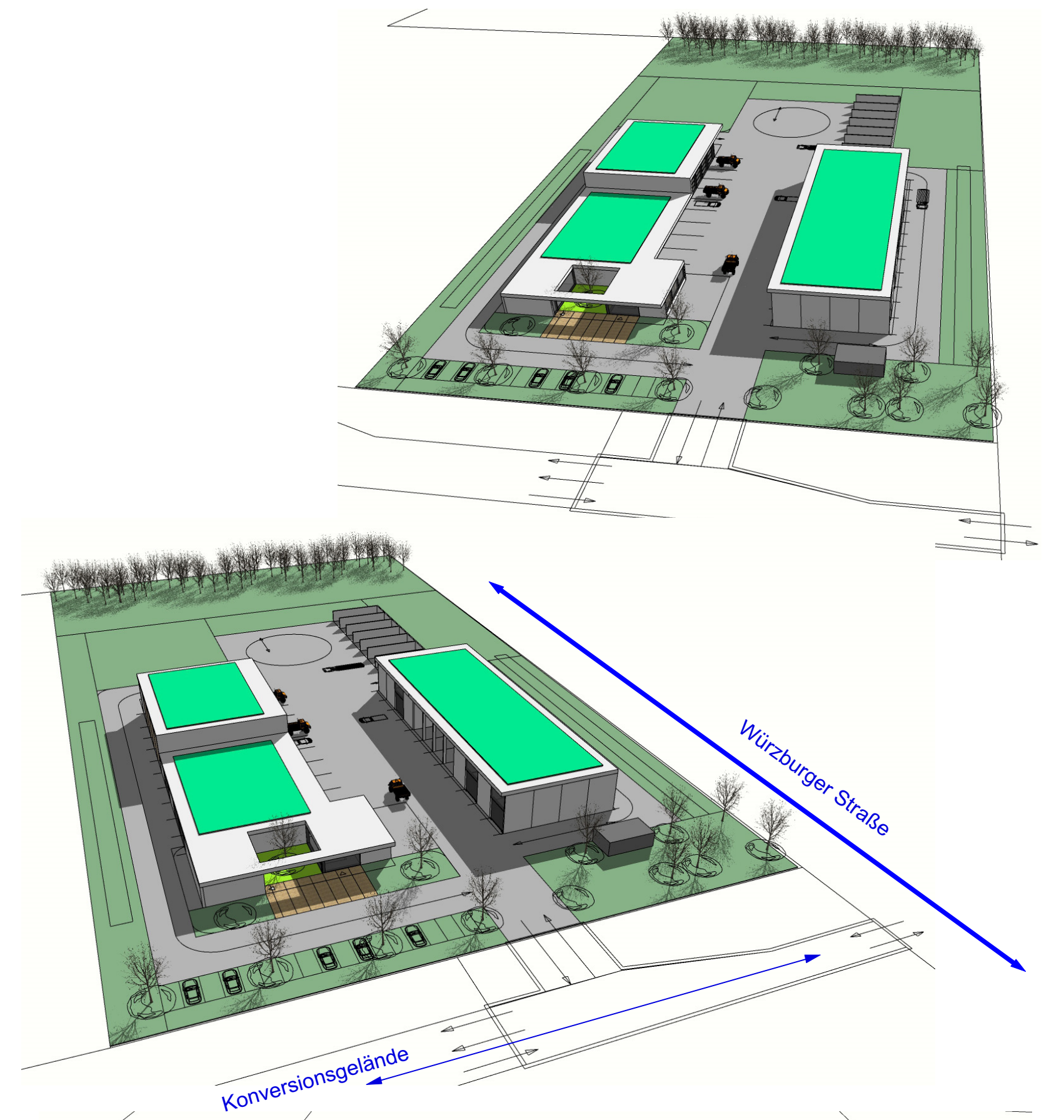
Entwurfskonzept M = 1:500



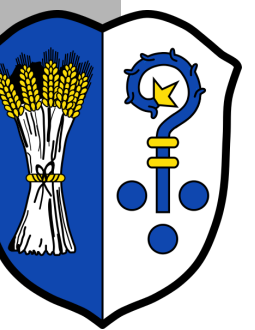
Schnitt B



Schnitt A



VORENTWURF
GEMEINDE GELDERSHEIM
NEUBAU KOMMUNALER BAUHOF



Lageplan 1: 1000
 Grundriss mit Aussenanlagen 1:500
 Schnitte 1: 500
 Modellansichten

03.05.2021

RWP Architekten Beratende Ingenieure GmbH
 Athenstraße 10
 97424 Schweinfurt

