Erschließung Baugebiet Bannholzgraben

Bauausschuss 30.1.2018

Beschlusslage

8.11.2016 Bauausschuss	**Vorlage BVLA mit Aufstellungsbeschluss etc.** **Diskussion – kein Beschluss**
29.11.2016 Bauausschuss	Vorlage BVLA mit Aufstellungsbeschluss – beschlossen Prüfauftrag? Ist eine Erschließung über Weinheimer Weg machbar? Prüfung in alle Richtungen wird gewünscht.
08.12.2016 Stavo	Vorlage BVLA beschlossen Antrag CDU geht ein: „Eine alternative Verkehrsanbindung, z.B. über den Alten Weinheimer Weg, ist zu prüfen." Aufstellungsbeschluss gilt daher nur für den vorgeschlagenen Bereich.
9.5.2017 Bauausschuss	Vortrag Herr von Mörner Protokoll: „…aus verkehrsplanerischer Sicht absolut machbar." „Aus städtebaulicher Sicht keine zusätzliche Straße notwendig" Herr von Mörner fragt, wer die Kosten für eine Anbindung von Gropius-Straße tragen würde. Baustraße sieht Herr von Mörner „…kritisch" – Umlegung auf Käufer der Grundstücke. Herr Bolze: „ aus Sicht der Verwaltung keine zusätzliche Zufahrtstraße notwendig…" Neue Straße: 700-800.000,-€ Baukosten + Grunderwerb 500.000,-€ Herr Bolze: „ ..Feddback erbeten…" – CDU: Kommende Sitzung
28.5.2017 Bauausschuss	Feedback – 4 Wortmeldungen aus 4 Parteien CDU: Zusätzliche Erschließung – über Reit- und Fahrverein prüfen FDP: Baustraße SPD: Alles möglich Grüne: Prüfen

„… aus verkehrsplanerischer Sicht absolut machbar.“
Herr v. Mörner im Bauausschuss

Stadt Viernheim
Erweiterung Bannholzgraben

2A

Erschließung - Basis

WG Bannhofsgraben

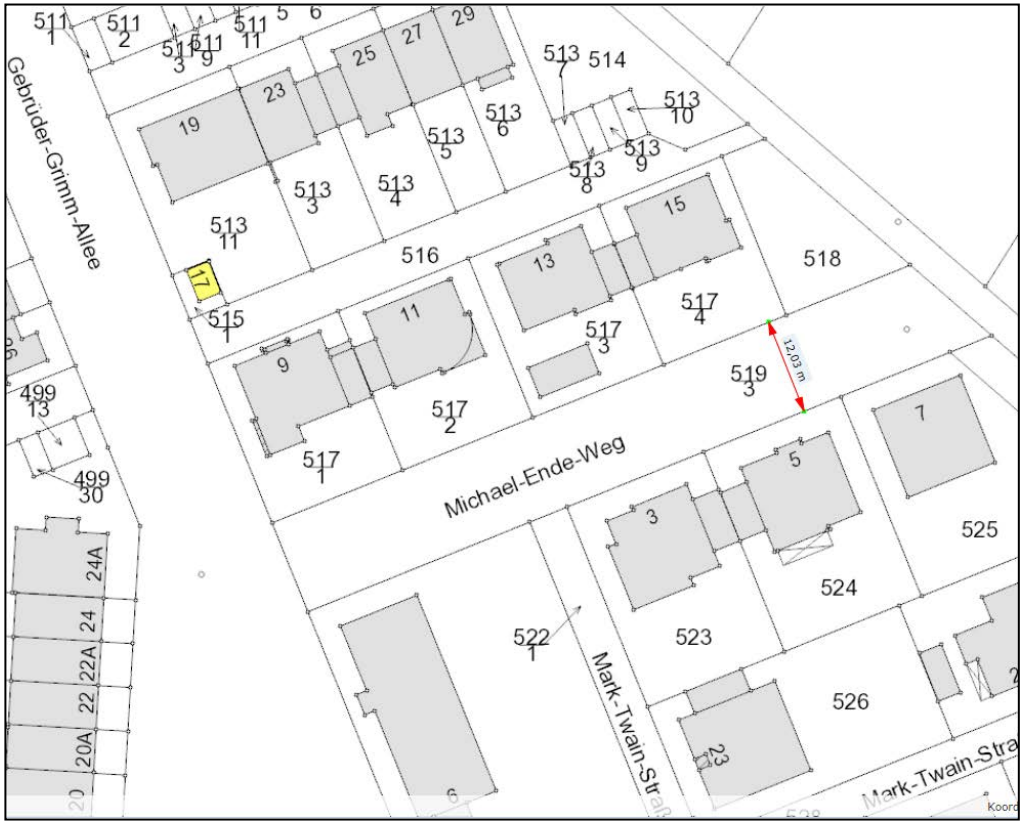
Erschließungsstraßen
Tempo 30

Verteilung T 30

Erschließungsstraße
Verkehrsberuhigter Bereich

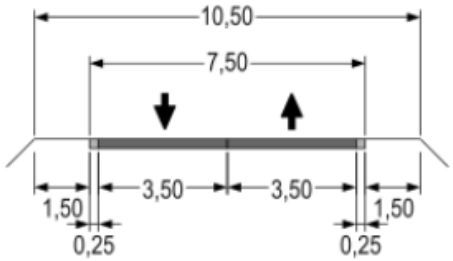
PLANUNGSBÜRO VON MÖRNER

Zum vorhandenen Querschnitt



Die Parzellenbreite von 12 Metern erlaubt fast jede Art von Straße, Beispiel Bundesstraße:

„RQ 10,5
Wirtschaftlicher und leistungsfähiger Querschnitt, der in der Regel für Bundesstraßen verwendet wird. Bis zu 20.000 Fahrzeuge pro Tag können abgewickelt werden“ Wikipedia



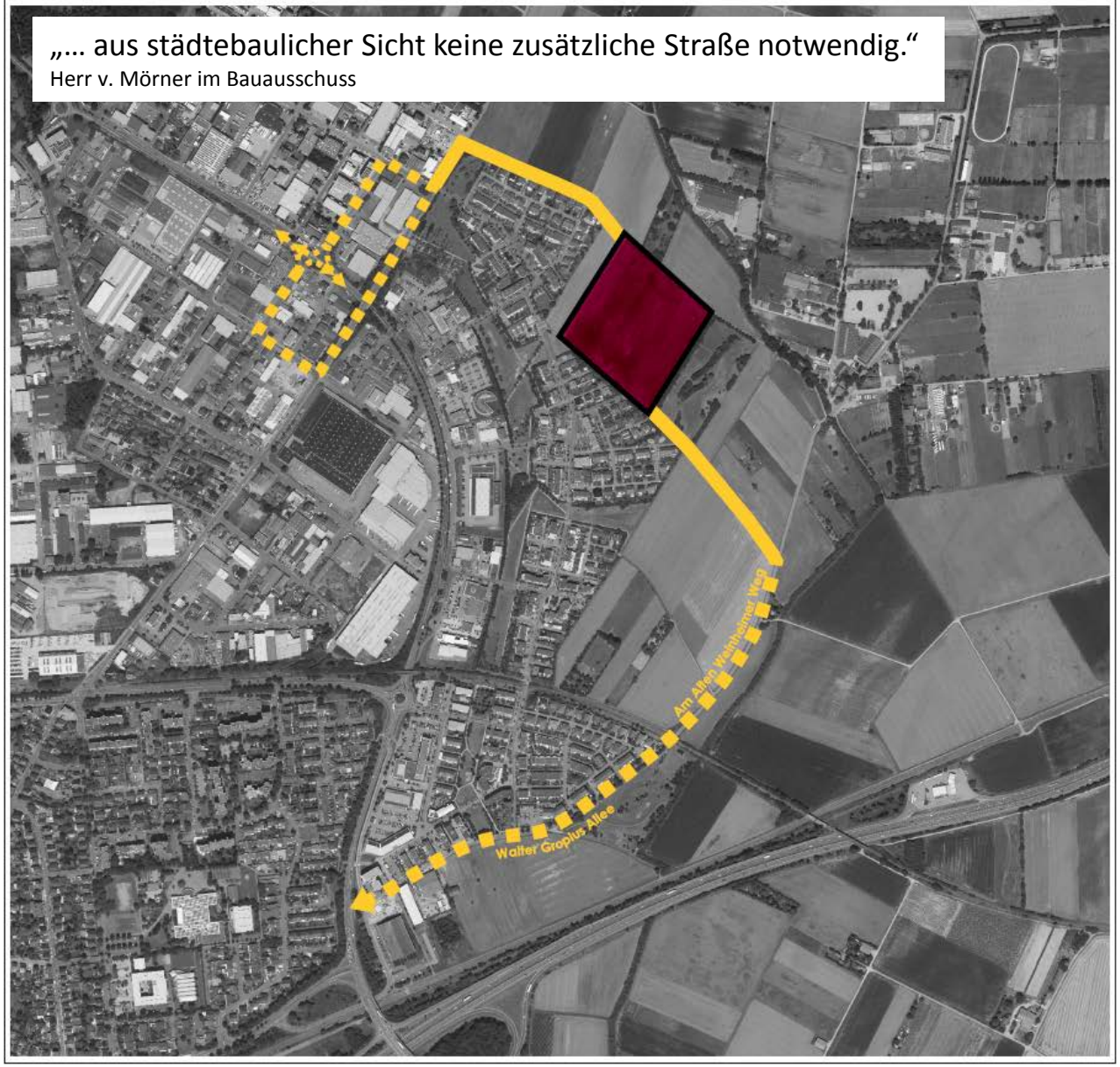
Prognose für gesamtes Baugebiet: 1.200 Fahrzeugbewegungen / Tag:

Für die maßgebende Spitzenstunde können 80 bis maximal 140 Fahrzeugbewegungen (Hin- und Rückrichtung) zugrunde gelegt werden.

Michael-Ende-Weg heutiger Zustand

Nach RASt 06[1)] kann ein solcher Wohnweg bis zu 150 Kfz in der Spitzenstunde verträglich aufnehmen. Die Weglänge beträgt 90m. In der Mitte des Weges befindet sich eine Ausweichstelle im Bereich der Anbindung eines weiteren Wohnweges; damit sind vereinzelt auftretende Begegnungen von größeren Fahrzeugen möglich. Eine Pkw-/Pkw-Begegnung ist im gesamten Straßenbereich möglich. Einseitig besteht zudem ein separater Gehweg.

„… aus städtebaulicher Sicht keine zusätzliche Straße notwendig.“
Herr v. Mörner im Bauausschuss



Stadt Viernheim
Erweiterung Bannholzgraben

2B

Erschließung - Varianten

Erschließungsstraßen Neubau T 30

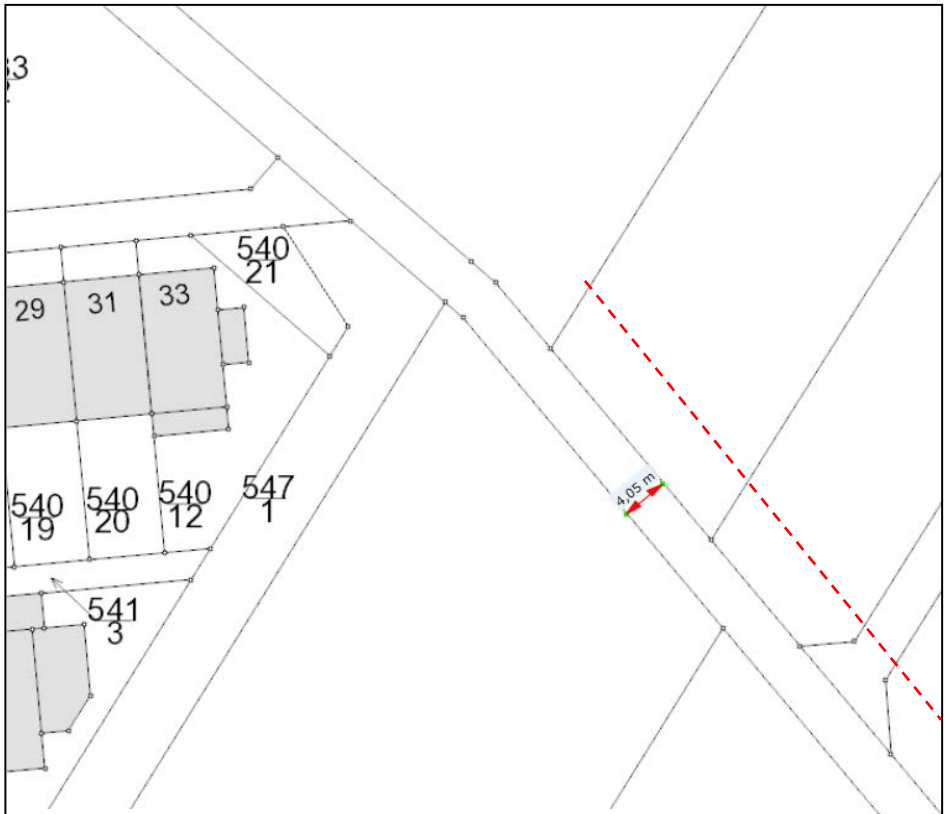
Erschließungsstraße Bestand T 30

PLANUNGSBÜRO VON MÖRNER

Zusätzliche Erschließungen

A – Süd-West

235m x 6m Zukauf = 1.410 qm x 200,-€ = 282.000,-€ Ankauf
342m x 6m Ausbau = 2.125qm x 160,-€ = 340.000,-€ Bau
ohne Kanal, ohne Beleuchtung, ohne Gehweg,
ohne NK, ohne Nat. Ausgleich – Vorhaltung Versickerung + Gehwegfläche



Die außen liegende Randerschließung könnte mit einem Fahrbahnquerschnitt von 5,50m zuzüglich eines einseitigen Gehwegs mit 2,50m Breite auskommen. Vorausschauend auf weitere Siedlungsentwicklungen sollte ein Kanal mit verlegt werden. Eine erste grobe Kostenschätzung kommt für die rund 350m Neubautrasse zu Bau- und Planungskosten von netto 450-500.000€ zzgl 150-200.000€ für Kanal.

B –West

267m x 10m Zukauf = 2.670 qm x 50,-€ = 134.000,-€ Ankauf
267m x 6m Ausbau = 1.602qm x 160,-€ = 256.000,-€ Bau
ohne Kanal, ohne Beleuchtung, ohne Gehweg, ohne NK, ohne Nat.-Ausgleich – Vorhaltung Versickerung + Gehwegfläche

Variante Reiterverein

Variante Reiterverein

Am Alten Wei
14
81
1
81
2
12
3,85 m
Am Alten Weinheimer Weg

blau =
Vorbehaltsgebiet
Hochwasserschutz

lila =
Vorbehaltsgebiet
besondere
Klimafunktion

grün =
Vorbehaltsgebiet
Natur + Landschaft

gold-gelb =
Vorranggebiet
Regionaler
Grünzug

rot =
Vorbehaltsgebiet
oberflächennaher
Lagerstätten

Erschließung Teil des B-Plans

- Kosten der Straße zu 90% Anlieger
- Anlieger 100% Stadt
- Kosten werden auf Käufer umgelegt

- Normenkontrolle stoppt Baugebiet
- Negative Entscheidung bedeutet , von vorne anzufangen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
§ 13 Allgemeiner Grundsatz
Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

„… aus städtebaulicher Sicht keine zusätzliche Straße notwendig.“
Herr v. Mörner im Bauausschuss

Erschließung eigener Bebauungsplan

- möglicherweise Kosten der Straße zu 70% Grundstückseigentümer in Viernheim
  (Formulierung „Stadtgebiet“ in Straßenbeitragssatzung)

- Normenkontrolle könnte nur Straße stoppen
- Negative Entscheidung bedeutet , Baugebiet nur mit vorhandener Erschließung

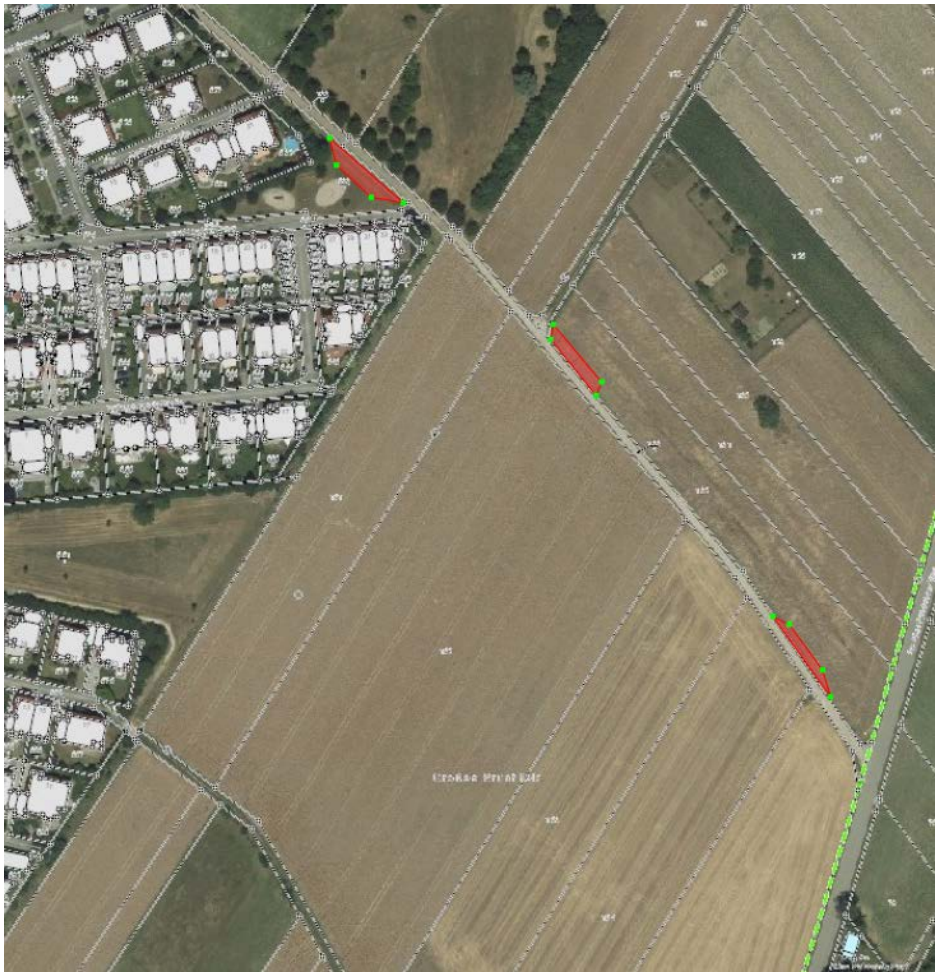
Erschließung mit weiterem Bebauungsplan

- Kosten der Straße zu 90% Anlieger des südlichen Baugebietes
- Die Reihenfolge der Bebauungspläne müsste geändert werden
- Die Grundstücksinvestition der Stadt würde viele Jahre später zurückfließen

Baustraße

Vorschläge für Aufweitungen

Baustraße muss nicht im B-Plan dargestellt sein.
Eigenständige Genehmigung der Ausweichbuchten
bei UNB erforderlich. LKW-Verbot in übrigen Straßen.



„… aus verkehrsplanerischer Sicht absolut machbar.“
Herr v. Mörner im Bauausschuss

Stadt Viernheim
Erweiterung Bannholzgraben

2A

Erschließung - Basis

WG Bannhofsgraben

Erschließungsstraßen
Tempo 30

Verteilung T 30

Erschließungsstraße
Verkehrsberuhigter Bereich

PLANUNGSBÜRO VON MÖRNER

Offenheit

Var. 1

Var. 2

Var. 3

Entwürfe 2015 (S.Brouer)

Erste Varianten

Nr.1

Nr.2

Nr.3

Nr.4

Nr.5

Nr.6