

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau-, Umwelt- und Werksausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. C 332 "Ziegelberg-Süd"; - städtebauliches Konzept -

Im BUWA am 27.01.2009 wurde das städtebauliche Konzept (Variante A) für den o.g. Bebauungsplan vorgestellt. Der Ausschuss empfahl, den östlichen Bauabschnitt ebenfalls ausschließlich von der Memelstraße zu erschließen. Diese Variante (B) wurde erarbeitet und der Variante A mit folgendem Ergebnis gegenübergestellt:

- In Variante A wird das neue Plangebiet an die bestehenden ausreichend dimensionierten Straßen angebunden; da es städtebaulich nicht zu begründen ist, auf diese Anbindungen komplett zu verzichten, werden in Variante B Fuß- und Radwegverbindungen hergestellt.
- Die Summe der Verkehrsflächen ist in Variante B größer als in Variante A, in Folge dessen sind die Bauflächen entsprechend geringer; d.h. in der Summe der vermarktbareren Flächen entsteht in Variante B ein Defizit (ca. 12.250 €) und Mehrkosten beim Straßenausbau (ca. 7.500 €).
- Für den Anschluss an die Memelstraße ist ein weiterer Durchbruch im Lärmschutzwall erforderlich, der nach erster Einschätzung des Schallgutachters möglich ist. Dennoch führt dieser Durchbruch zu einer höheren Belastung der drei angrenzenden Grundstücke, an der Zufahrt und zwischen Zufahrt und Ende Lärmschutzwall.
- Wenn die Anbindung an die Memelstraße städtebaulich konsequent umgesetzt werden soll, ist auch eine fußläufige Anbindung in Richtung Stadt/ Rewe und ggf. in Richtung Walbecker Straße (Plus) nötig. Zumindest die erstgenannte Verbindung wird für erforderlich gehalten (geschätzte Kosten ca. 54.000 €). Diese Kosten sind von der Stadt zu tragen und können nicht auf das Gebiet umgelegt werden. Die Kosten für einen optionalen Fußweg entlang der Memelstraße in Richtung Walbecker Straße werden auf ca. 69.000 € geschätzt.
- Verkehrsprognose: Die Berechnung der entstehenden Verkehrsmengen erfolgt auf Grundlage einer Schätzformel aus der EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen). Da der Abfluss des Verkehrs im östlichen Bauabschnitt über zwei Anschlüsse verteilt wird, kann in der morgendlichen Spitzenstunde an der Tilsiter Straße mit max. 18 PKW und an der Schweidnitzer Straße mit max. 10 PKW gerechnet werden. Diese zusätzlichen Verkehrsbewegungen werden für vertretbar gehalten, zumal die Anwohner aufgrund der Straßensituation damit rechnen mussten, dass irgendwann eine Erweiterung des Wohngebietes Ziegelberg erfolgen würde. Außerdem wurde im Bebauungskonzept (Variante A) die Erschließung des westlichen Bauabschnittes über die Memelstraße gewählt, um die Verkehrsmengen für das bestehenden Wohngebiet auf ein Minimum zu reduzieren bei gleichzeitiger Nutzung der großzügig dimensionierten Straßen im bestehenden Wohngebiet.

Nach Abwägung der Gegenüberstellung spricht sich die Verwaltung für die Variante A aus, da diese aus städtebaulichen Gesichtspunkten gegenüber der Variante B gleichwertig ist, dem gegenüber aber erheblich wirtschaftlicher für die Stadt ist.

Beschlussvorschlag:

Dem städtebaulichen Konzept - Variante A - wird zugestimmt; das städtebauliche Konzept - Variante A bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Eisermann

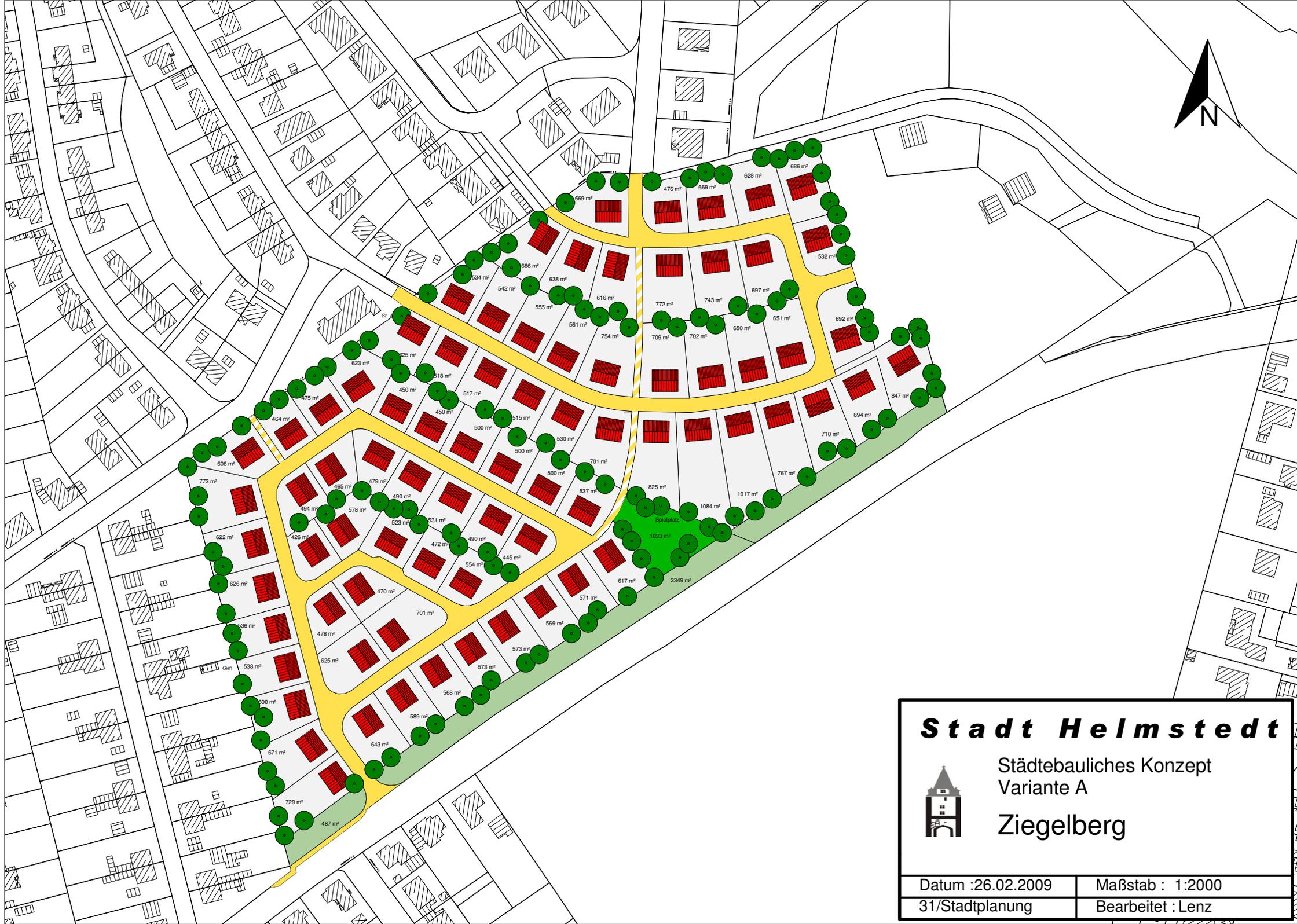
Anlage

Planzeichnungen: städtebauliches Konzept (Variante A und Variante B)

Gegenüberstellung der Konzepte

Prognose des Verkehrsaufkommens

Verteilung der Verkehre im Wohngebiet Ziegelberg

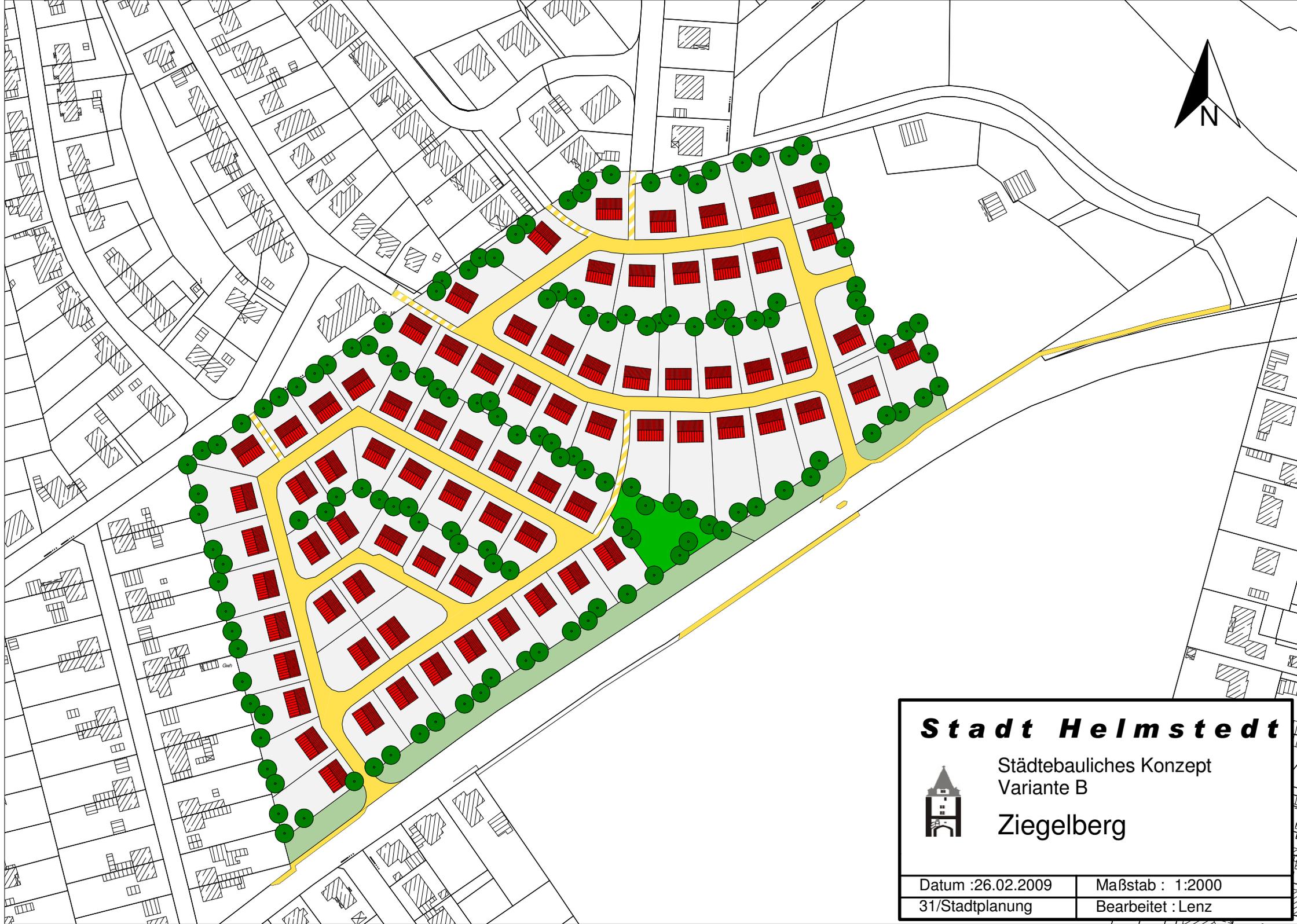


Stadt Helmstedt

Städtebauliches Konzept
Variante A

Ziegelberg

Datum :26.02.2009	Maßstab : 1:2000
31/Stadtplanung	Bearbeitet : Lenz



Stadt Helmstedt
Städtebauliches Konzept
Variante B
Ziegelberg

Datum :26.02.2009	Maßstab : 1:2000
31/Stadtplanung	Bearbeitet : Lenz



Gegenüberstellung der Konzepte

	Variante A	Variante B
städtebaulicher Ansatz		
	Nutzung der vorhandenen verhältnismäßig breiten Straßen des Ziegelberges (u.a. Schweidnitzer Straße, Königsberger Straße)	direkte Anbindung an die Memelstraße
Flächen		
Wohnen	ca. 46.540 qm	ca. 46.190 qm
Verkehr	ca. 6.920 qm	ca. 7.410 qm
davon Straße	ca. 6.455 qm	ca. 6.935 qm
davon Fuß- u- Radwege	ca. 465 qm	ca. 475 qm
Kostenschätzung		
Mehrkosten durch Erhöhung der Verkehrsflächen		ca. 7500 € (500*150*0,1) ca. 500 qm (erhöhter Flächenbedarf) ca. 150 €/qm Straße (durchschnittlicher Wert aus dem Sanierungsgebiet NÖ Innenstadt) 10% (0,1) der Kosten verbleiben bei der Stadt, 90% der Kosten werden über Erschließungsbeiträge finanziert
reduzierte Einnahmen aus Grundstücksverkäufen		ca. 12.250 € (350*35) ca. 350 qm (reduzierte Baufläche) ca. 35 €/qm Verkaufspreis (ohne Erschließungskosten; geschätzter Verkaufspreis in Anlehnung an das Wohngebiet Galgenbreite)
Kosten zusätzlicher Fußweg Richtung Innenstadt		ca. 50.000 € (geschätzter Wert unter Berücksichtigung von Oberbau, Pflasterarbeiten, Verrohrung Straßenseitengraben, Verkehrssicherung)
Kosten Querungshilfe	4.000 € brutto (geschätzter Wert), wenn die Möglichkeit einer fußläufigen Anbindung an den Kleingarten Weinberg hergestellt werden soll	4.000 € brutto (geschätzter Wert)
Fußweg Richtung Walbecker Straße	Verbesserung des bestehenden Fußweges	ca. 69.000 € (geschätzter Wert unter Berücksichtigung von Oberbau, Pflasterarbeiten, Verrohrung Straßenseitengraben, Verkehrssicherung)
schalltechnische Situation		
		Erhöhung der Immissionen auf den drei Grundstücke entlang der Memelstraße (links neben der neuen Erschließungsstraße und zw. Erschließungsstraße und Ende Lärmschutzwall)

Bebauungsplan „Ziegelberg - Süd“

Prognose des Verkehrsaufkommens

Verteilung des Verkehrsaufkommens aus dem östlichen Bauabschnitt

Hinweis: Berücksichtigung eines möglichen 3. Bauabschnittes (Werte in Klammern)

über Tilsiter Straße

23 Grundstücke = 23 (28) EFH + (davon 10%) 3 Einliegerwohnungen

= 26 (31) WE max. (Werte in Klammern mit 3. Bauabschnitt)

d.h. MGS = $0,35 \times 26 (31) \times 2 \text{ PKW} = \mathbf{18 (22) \text{ PKW/h}}$

über Schweidnitzer Straße

12 Grundstücke = 12 (16) EFH + (davon 10%) 2 Einliegerwohnungen

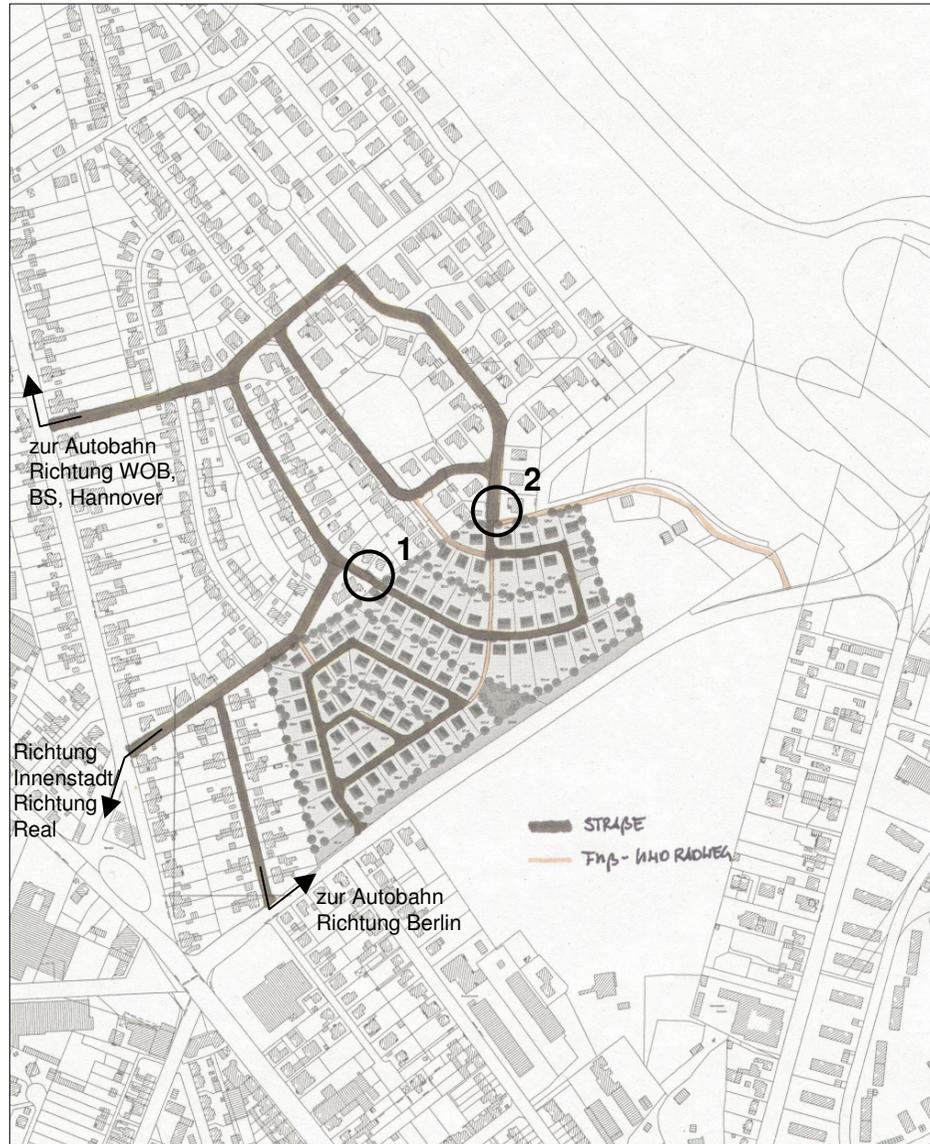
= 14 (18) WE max. (Werte in Klammern mit 3. Bauabschnitt)

d.h. MGS = $0,35 \times 14 (18) \times 2 \text{ PKW} = \mathbf{10 (13) \text{ PKW/h}}$



Bebauungsplan „Ziegelberg - Süd“

Verteilung der Verkehre im Wohngebiet Ziegelberg



Städtebauliches Konzept - Variante A

Verbindungen zwischen Alt und Neu:

- 1) Die Straßenbreite der Königsberger Straße im Bereich der Anbindung an das neue Plangebiet beträgt 6,40m. Eine Anbindung an die neue Erschließungsstraße ist damit problemlos realisierbar; ggf. könnte die neue Straße als verkehrsberuhigter Bereich bis an die Tilsiter Straße herangeführt werden.
- 2) Die Schweidnitzer Straße ist für die aufzunehmenden Verkehrsmengen überdimensioniert (10,50m). Die neue Erschließungsstraße kann direkt angebunden werden.

