Weisweil – „Am Köpflewald“

MITTWOCH, DER 5.5.2021 - GEMEINDERATSSITZUNG

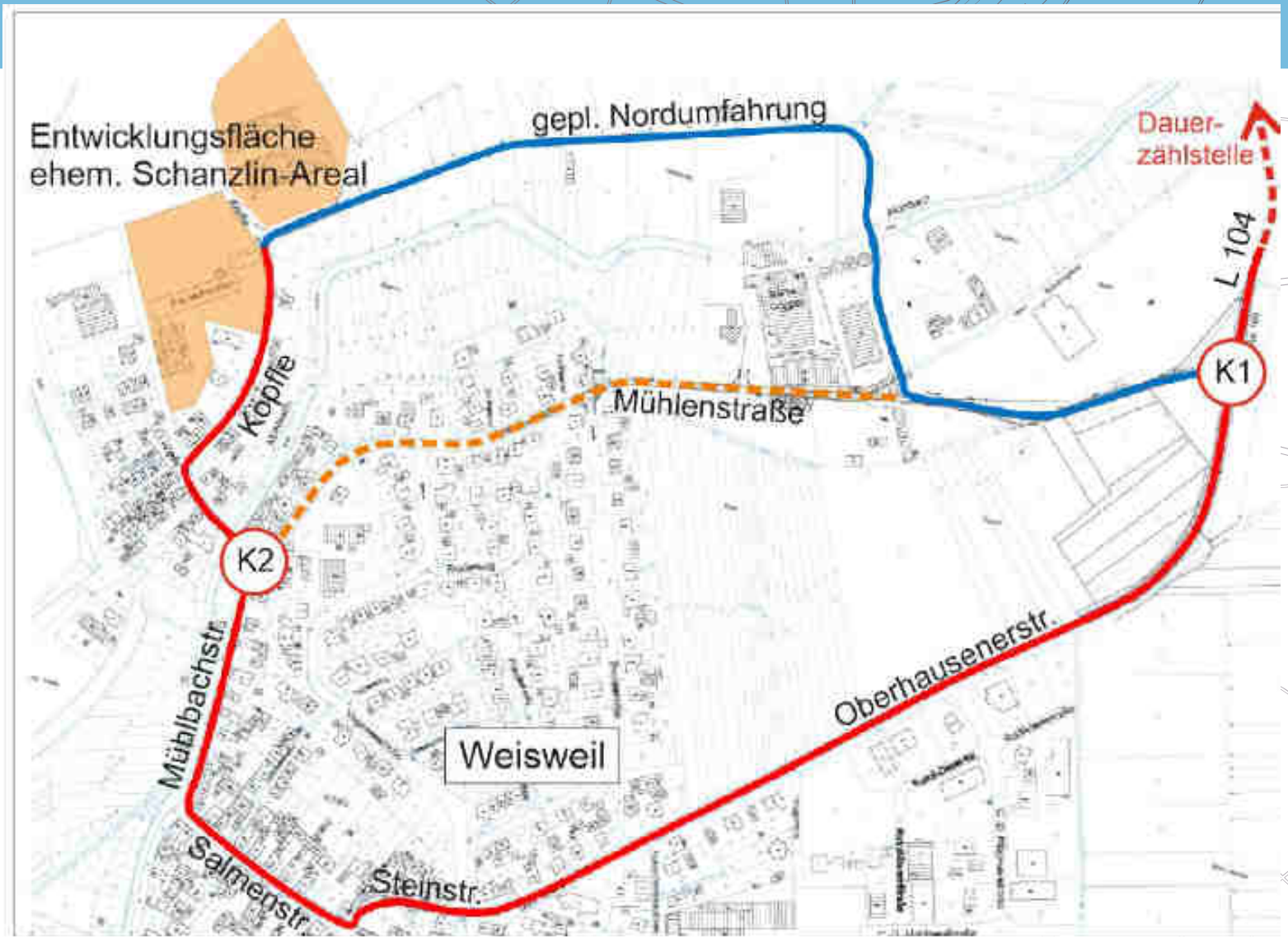
bpd
bouwfonds property development

Inhalt

- Ergebnisse der Gutachten
- Aktualisiertes städtebauliches Konzept

Verkehrsuntersuchung - Planungsraum

- Untersuchung Knotenpunkt Köpfle-Brücke
- Nordumfahrung als Baustraße sowie kompletter Ausbau
- Untersuchungen wurde Videobasiert durchgeführt im Februar



Ergebnis – Wohnbebauung mit Kindergarten

Rechtliche Grundlagen:

- Nach RAst / 06/3 liegen die empfohlenen Verkehrsstärken in *Wohnstraßen* bei < 400 KFZ/h
- Begegnung LKW/PKW soll möglich sein

- Bei *Wohnwegen* <150 PKW/h
- Begegnung PKW/PKW soll möglich sein

- Straße Köpfle und Mühlbachstr. werden als Wohnstr. charakterisiert

Ergebnis Verkehrsstärke IST-Situation:

- Mühlenstr. 35 Kfz/h

- Köpfle 38 Kfz/h

Ergebnis Verkehrsstärke mit Wohnbebauung und Kindergarten:

- Mühlenstr. 60 Kfz/h

- Köpfle 100 Kfz/h

Verkehrsstärken unterschreiten deutlich die empfohlenen Werte für Wohnstraßen und Wohnwegen

- Kindergarten erzeugt ~200 KFZ-Fahrten/Tag

Engstelle Köpflebrücke

- Schmaler als 4,0 m und kann nur in eine Richtung befahren werden
- IST-Situation 38 Kfz/h
- Hochrechnung inkl. Wohnbebauung mit Kindergarten 100 Kfz/h in der Spitzenzeit 16:30-17:30
- Durch die Wohnbebauung wird richtungsbezogener Verkehr ausgelöst

Die Engstelle ist als **unkritisch** einzustufen, da sie zur Spitzenzeit überwiegend in eine Richtung befahren wird; morgens raus und abends in das Plangebiet

Nordumfahrung Kosten

Kompletter Ausbau:

Kostenrechnung aus 2015: 495.000 EUR

Erhöhung pro Jahr liegen bei 3%

<u>Baukosten 2021: 585.000 EUR</u>

Zusätzliche mögl. Kosten:

- *Naturschutzrechtl. und wasserwirtschaftl. Ausgleichsmaßnahmen*
- *Gebühren, Ablösekosten, Verwaltungskosten*
- *Beschilderung und Beleuchtung*
- *Kontaminierte Beläge oder Untergrund*

Baustraße (Ertüchtigung):

Länge: 670m

Breite: 3,50m

Kostenannahme: 100 €/m²

<u>Baukosten 2021: 250.000 EUR</u>

Für Begegnungsverkehr werden Privatflächen für Ausweichbuchten benötigt

Erschließung Bestand vs. Nordumfahrung

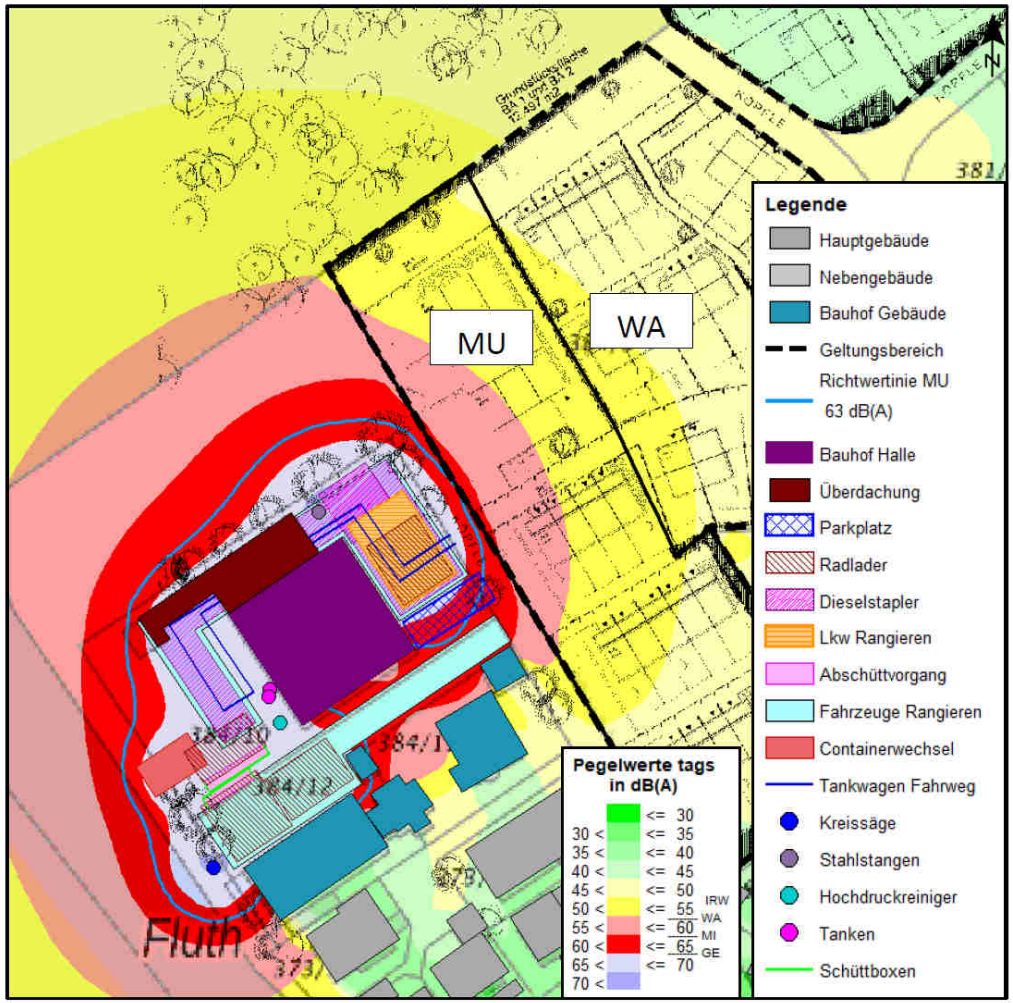
- Aus verkehrsplanerischer Sicht, sind beide Erschließungsvarianten möglich

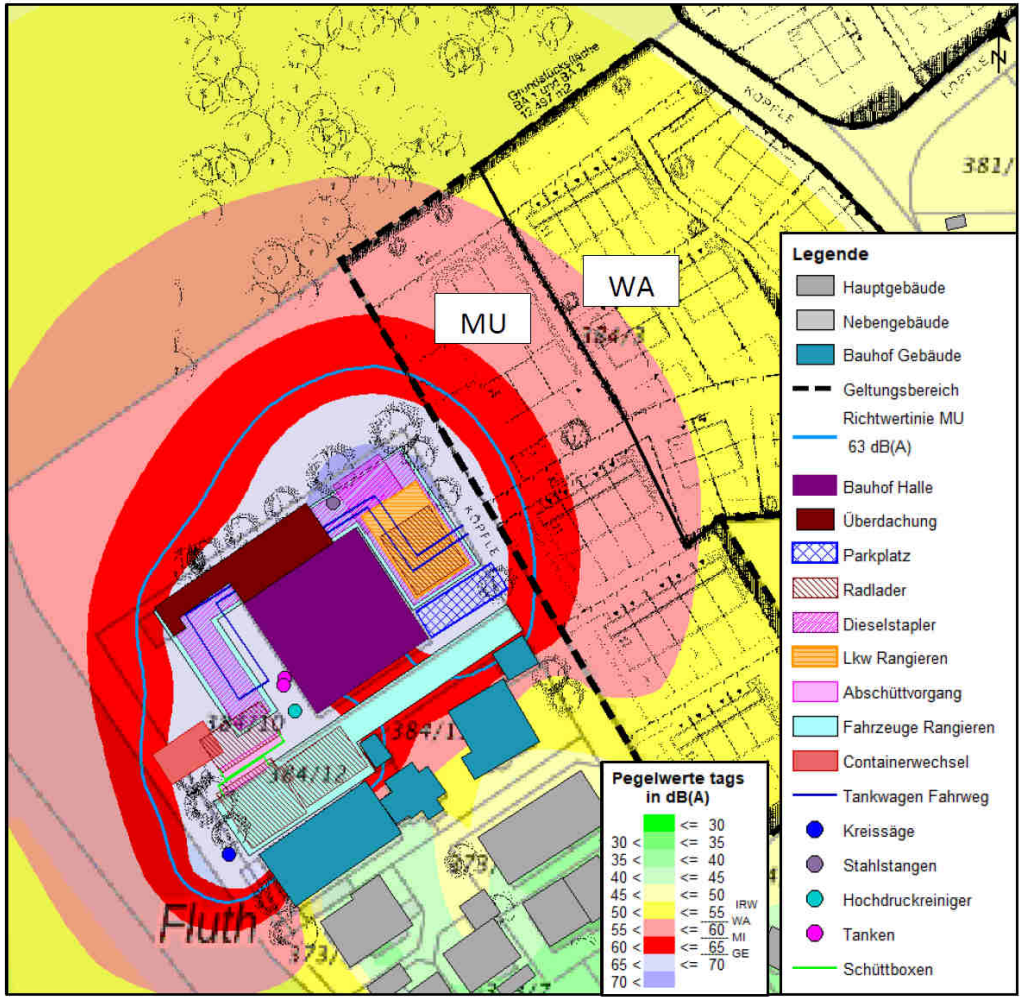
- Aus städtebaulicher Sicht, würde das neue Gebiet als Satellit nicht an die Gemeinde angebunden sein

- Aus wirtschaftlicher Sicht weist es einen sehr hohen finanziellen und baulichen Aufwand für sehr geringe Nutzungszahlen auf.

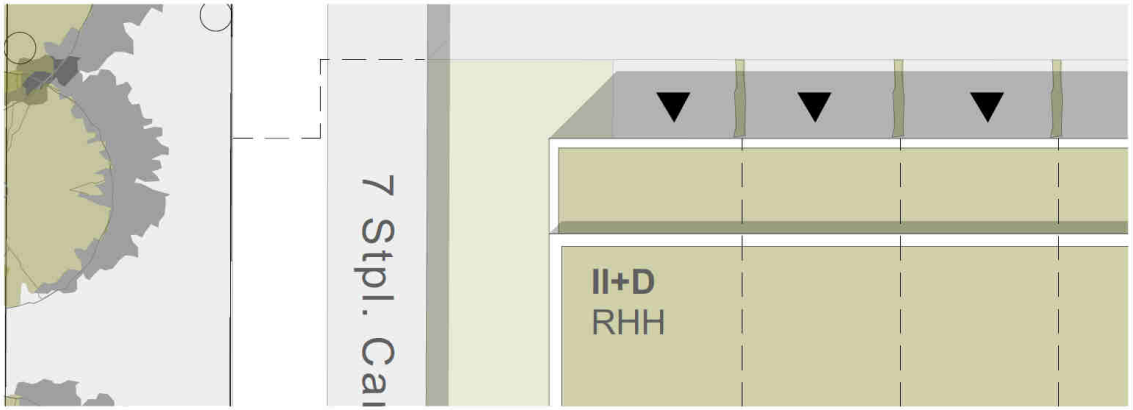
Kriterien		Erschließung über Bestand	Erschließung über Nordumfahrung
		Best. Verbindung Köpfle – Mühlenstraße – L 104	Gepl. Verbindung Nordumfahrung – Mühlenstraße – L 104
Baulicher Umbauaufwand		evtl. Markierung und Beschilderung	Ausbau landwirtschaftliche Wege rd. 670 m Länge
Straßenraumbreiten		5,50 m - 6,50 m	6,00 m
Anzahl der Knoten mit „Rechts vor Links" oder „Vorfahrt achten"		je nach Fahrtrichtung 2 oder 5 Knoten	1 Knoten
Geschwindigkeitsreduzierung		Ja, durch Gegenverkehr bei parkenden Fahrzeugen	nein
Sichtverhältnisse	Strecke	Sicht durch parkende Fahrzeuge teilweise eingeschränkt	Sicht gut
	Einmündung	K2 Mühlenstr./Köpfle Sicht durch Bebauung eingeschränkt	Sicht bei Einmündung Nordumfahrung / Mühlenstraße zu prüfen
Nutzer der Verbindung	Bestandsverkehr	rd. 348 Kfz/24h (Mühlenstr.) rd. 400 Kfz/24h (Köpfle) Nutzer Wohnstraße	119 Kfz/24h potentielle Nutzer Umgehung
	Mit Verkehr WG „Köpfle"	rd. 530 Kfz/24h (Mühlenstr.) rd. 1010 Kfz/24h (Köpfle) Nutzer Wohnstraße	rd. 300 Kfz/24h potentielle Nutzer Umgehung

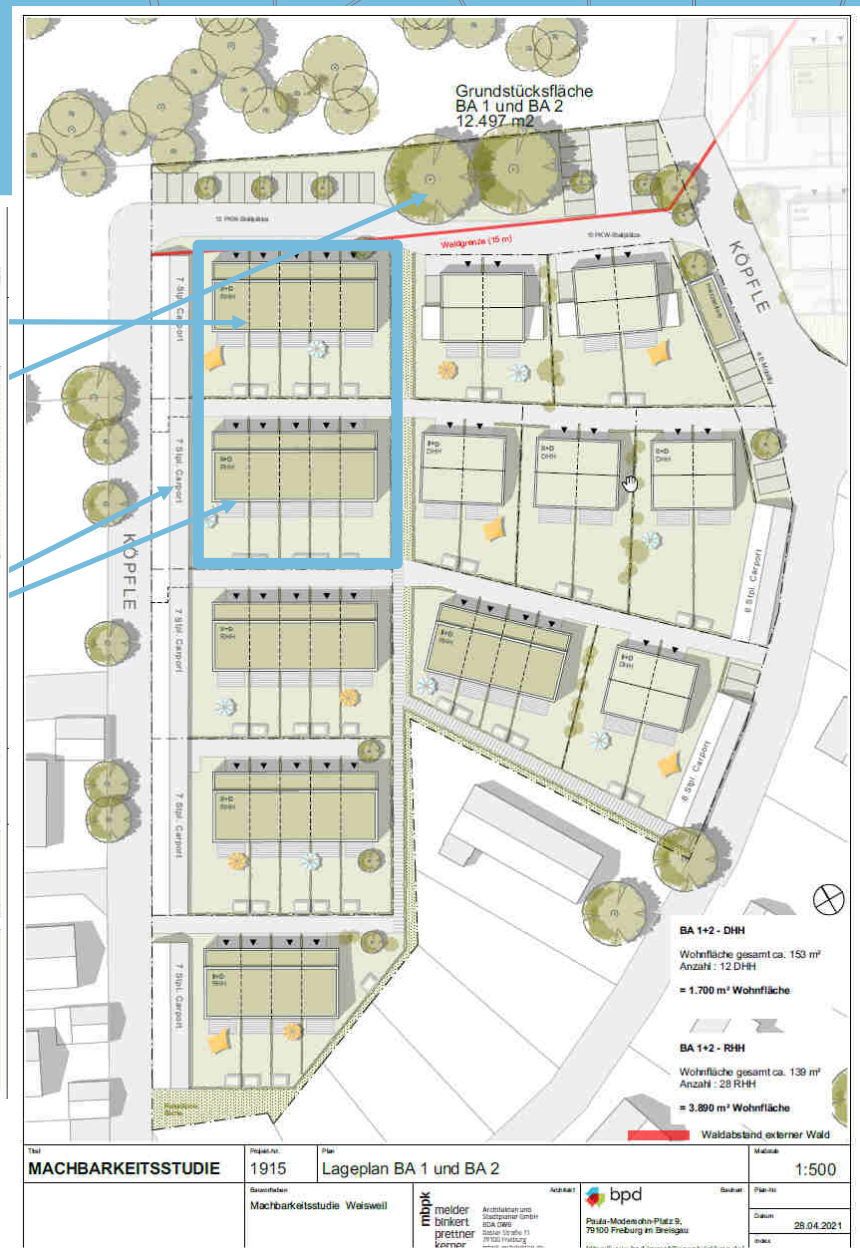
Lärmkarte tags, aktuelle Nutzung und Maximalfall





Südlicher Bereich BA 1 und 2





Titel	Projekt-Nr.	Plan	Maßstab
MACHBARKEITSSTUDIE	1915	Lageplan BA 3	1:500

Bauvorhaben: Machbarkeitsstudie Weisweil

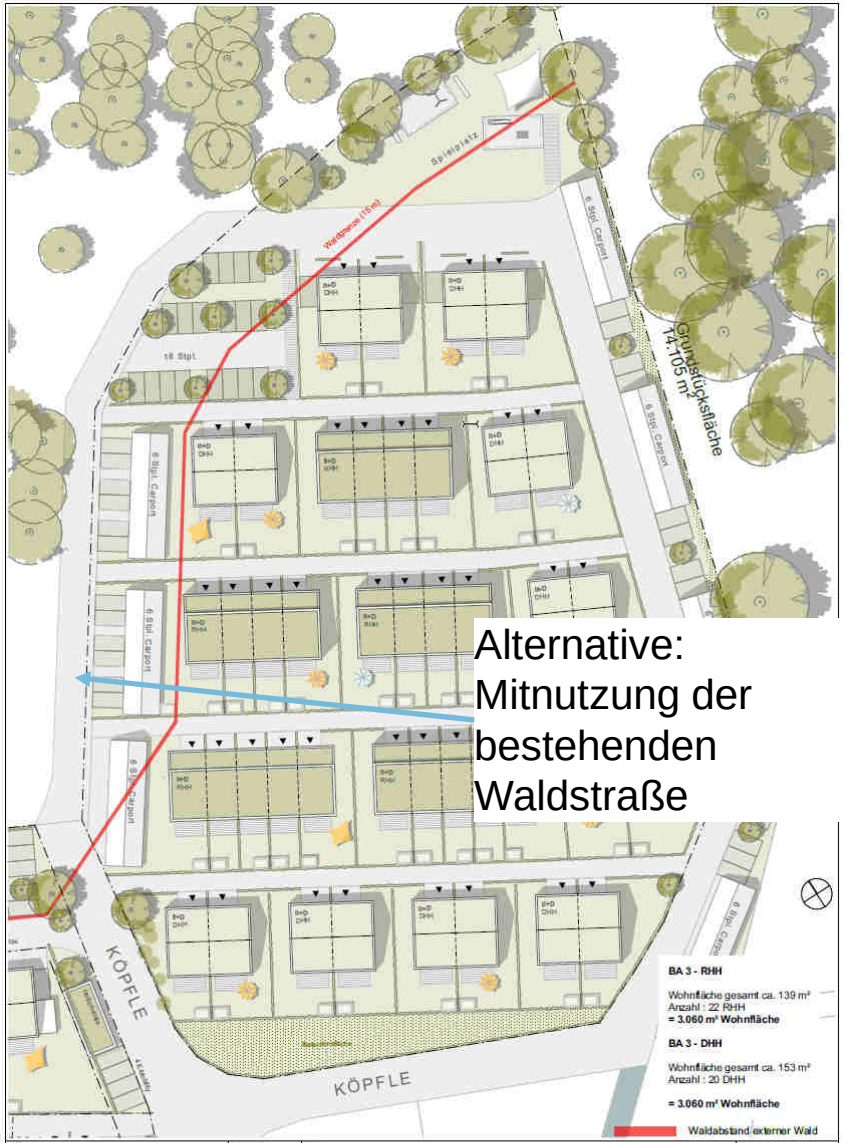
Architekt: mbpk melder binkert prettner kerner – Architekten und Stadtplaner GmbH, BDA DWB, Basler Straße 11, 79100 Freiburg, mbpk-architekten.de

Bauherr: bpd, Paula-Modersohn-Platz 9, 79100 Freiburg im Breisgau, https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/

Datum: 28.04.2021

Plan-Nr.:

Index:



Titel	Projekt-Nr.	Plan	Maßstab
MACHBARKEITSSTUDIE	1915	Lageplan BA 3 Alternative	1:500

Bauvorhaben: Machbarkeitsstudie Weisweil

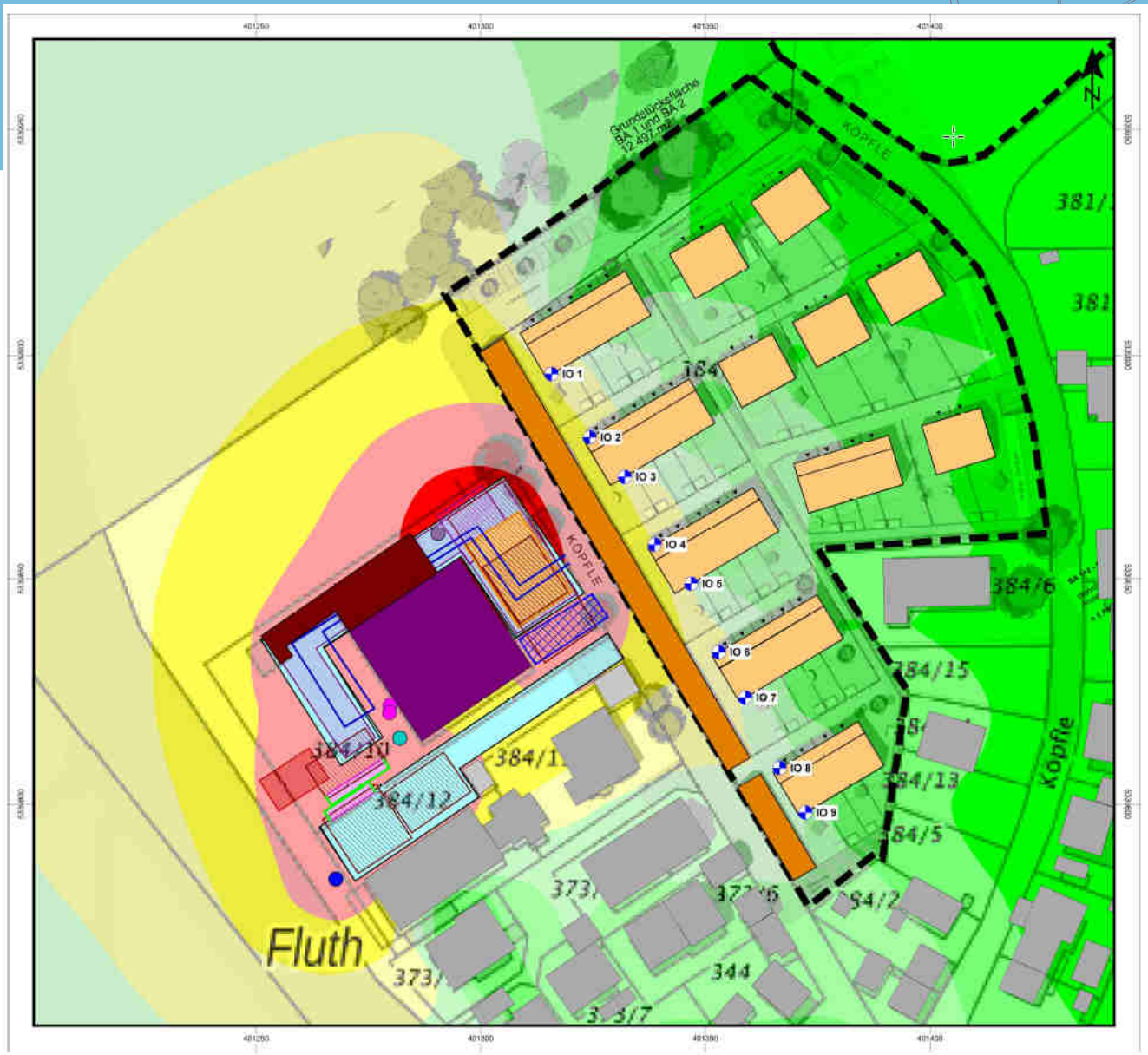
Architekt: mbpk melder binkert prettner kerner – Architekten und Stadtplaner GmbH, BDA DWB, Basler Straße 11, 79100 Freiburg, mbpk-architekten.de

Bauherr: bpd, Paula-Modersohn-Platz 9, 79100 Freiburg im Breisgau, https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/

Datum: 28.04.2021

Plan-Nr.:

Index:



BPL Köpfle Weisweil

Karte 1 tags, Beurteilungspegel

Pegelverteilung Gewerbebetrieb

Beurteilungsgrundlage: TA Lärm
Beurteilungspegel Tag
Rechenhöhe 8 m über Gelände
Stand: 03.05.2021

Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gebäude Planung
- Carports Planung
- Geltungsbereich
- Immissionsort
- Bauhof
- Überdachung
- Parkplatz
- Radlader
- Dieselstapler
- Lkw Rangieren
- Abschüttvorgang
- Fahrzeuge Rangieren
- Containerwechsel
- Tankwagen Fahrweg
- Kreissäge
- Stahlstangen
- Hochdruckreiniger
- Tanken
- Schüttboxen

Pegelwerte tags in dB(A)

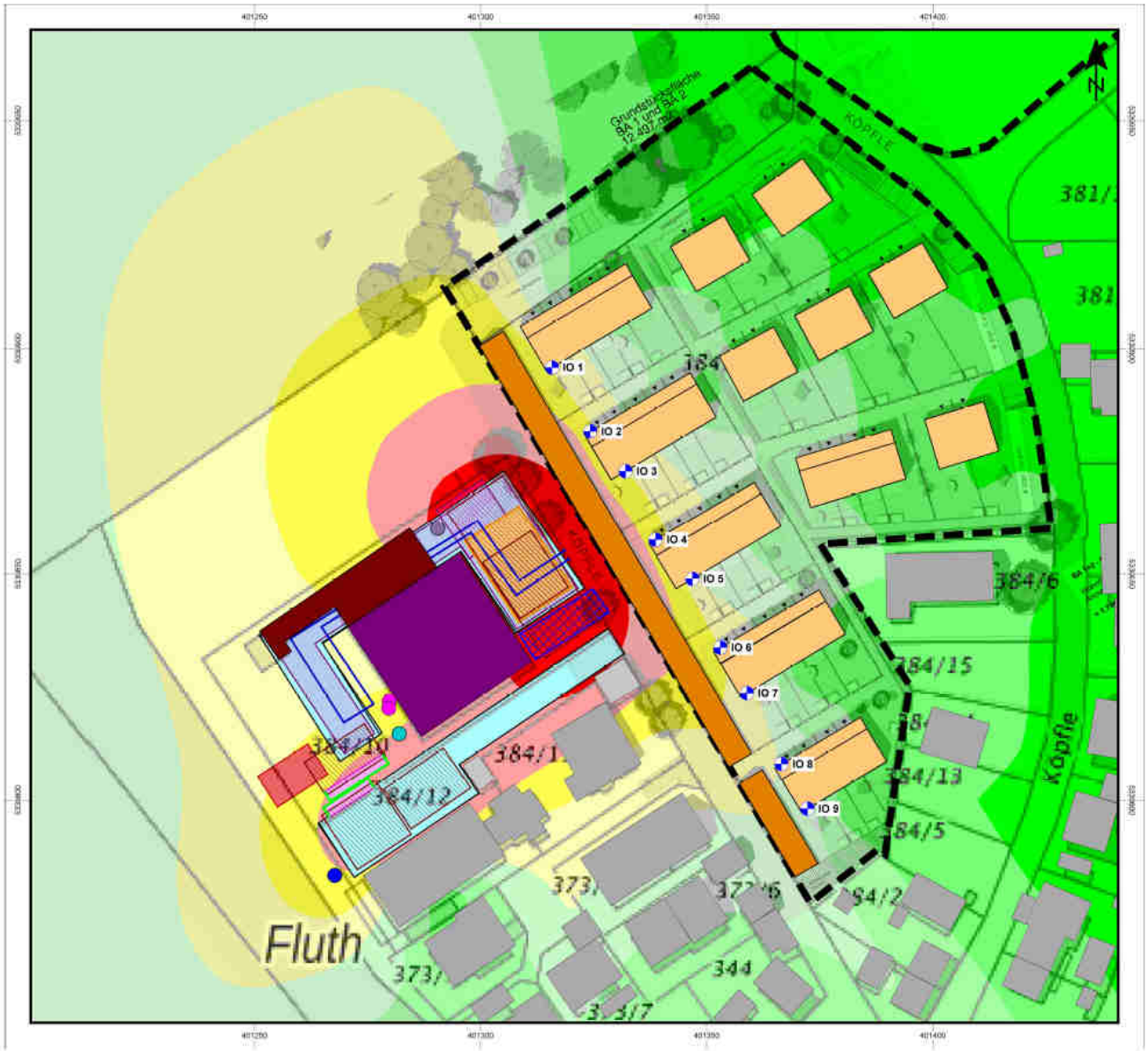
	<= 38	
38 <	<= 43	
43 <	<= 48	
48 <	<= 53	
53 <	<= 58	IRW
58 <	<= 63	MU
63 <	<= 68	
68 <	<= 73	
73 <	<= 78	
78 <		

Maßstab 1:800

0 10 20 30 40 50 m

Anmerkung: Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunktberechnung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen, Reflexionen, etc.

Bearbeitung: AJ-SG
Projektnummer: 2962
Auftraggeber: BPD Immobilienentwicklung
Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik
Quelle Hintergrundkarte: Geoportal & mbpk Architekten



BPL Köpfle Weisweil

Karte 2 nachts, Beurteilungspegel

Pegelverteilung Gewerbebetrieb

Beurteilungsgrundlage: TA Lärm
Beurteilungspegel Nacht
Rechenhöhe 8 m über Gelände
Stand: 03.05.2021

Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gebäude Planung
- Carports Planung
- Geltungsbereich
- Immissionsort
- Bauhof
- Überdachung
- Parkplatz
- Radlader
- Dieselstapler
- Lkw Rangieren
- Abschüttvorgang
- Fahrzeuge Rangieren
- Containerwechsel
- Tankwagen Fahrweg
- Kreissäge
- Stahlstangen
- Hochdruckreiniger
- Tanken
- Schüttboxen

Pegelwerte nachts in dB(A)

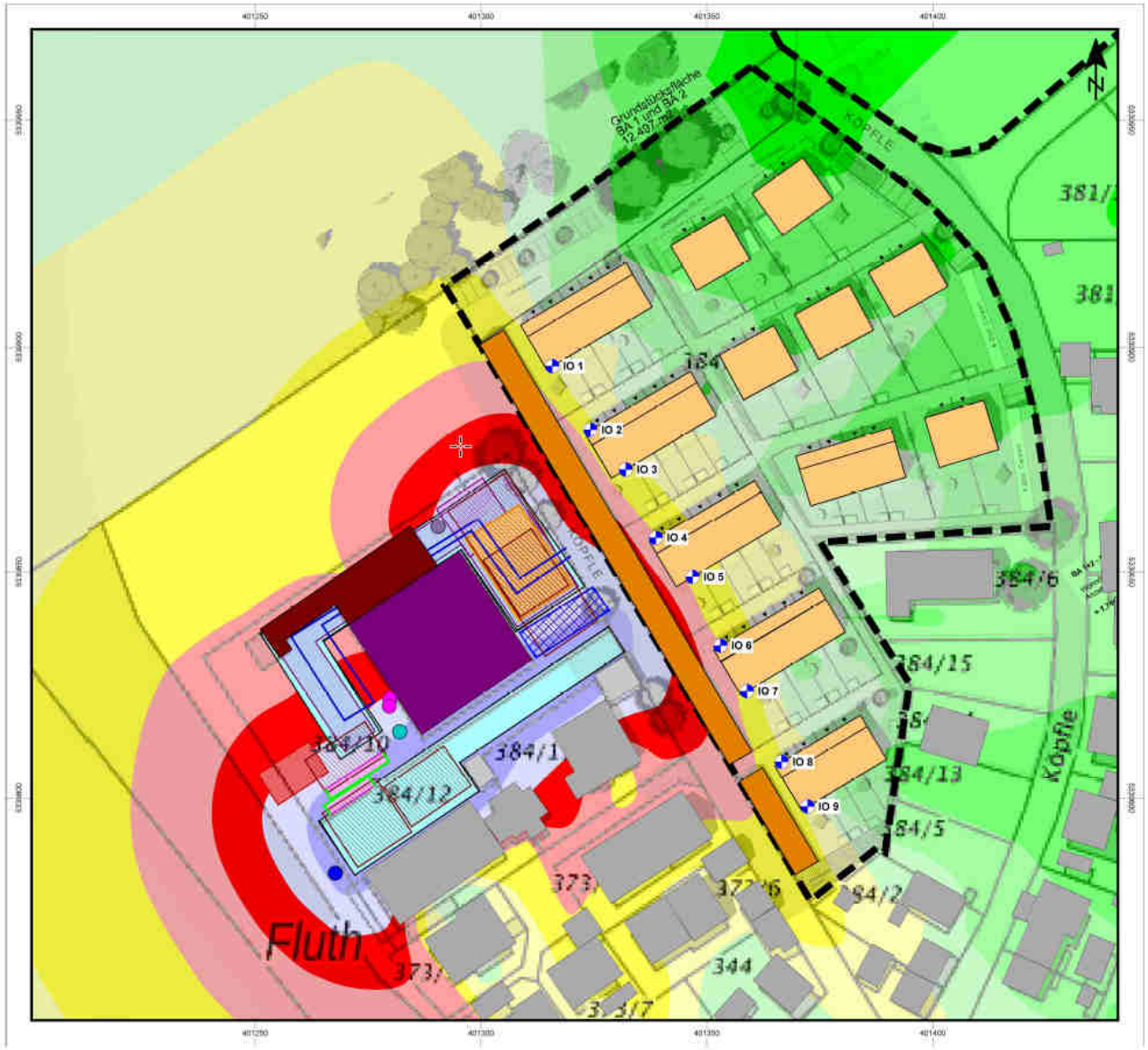
	<= 20	
20 <	<= 25	
25 <	<= 30	
30 <	<= 35	
35 <	<= 40	IRW
40 <	<= 45	MU
45 <	<= 50	GE
50 <	<= 55	
55 <	<= 60	
60 <		

Maßstab 1:800

0 10 20 30 40 50 m

Anmerkung: Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunktberechnung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen, Reflexionen, etc.

Bearbeitung: AJ-SG
Projektnummer: 2962
Auftraggeber: BPD Immobilienentwicklung
Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik
Quelle Hintergrundkarte: Geoportal & mbpk Architekten



BPL Köpfle Weisweil

Karte 3 nachts, Spitzenpegel

Pegelverteilung Gewerbebetrieb

Beurteilungsgrundlage: TA Lärm
Maximalpegel Nacht
Rechenhöhe 8 m über Gelände
Stand: 03.05.2021

Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gebäude Planung
- Carports Planung
- Geltungsbereich
- Immissionsort
- Bauhof
- Überdachung
- Parkplatz
- Radlader
- Dieselstapler
- Lkw Rangieren
- Abschüttvorgang
- Fahrzeuge Rangieren
- Containerwechsel
- Tankwagen Fahrweg
- Kreissäge
- Stahlstangen
- Hochdruckreiniger
- Tanken
- Schüttboxen

Spitzenpegelwerte nachts in dB(A)

	<= 40	
40 <	<= 45	
45 <	<= 50	
50 <	<= 55	
55 <	<= 60	IRW
60 <	<= 65	MU
65 <	<= 70	GE
70 <	<= 75	
75 <	<= 80	
80 <		

Maßstab 1:800

0 10 20 30 40 50 m

Anmerkung: Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunktberechnung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen, Reflexionen, etc.

Bearbeitung: AJ-SG
Projektnummer: 2962
Auftraggeber: BPD Immobilienentwicklung
Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik
Quelle Hintergrundkarte: Geoportal & mbpk Architekten

Vielen Dank!
Haben Sie Fragen?
Melden Sie sich gern.

Kontaktieren Sie uns:
BPD Immobilienentwicklung GmbH

Leiterin Regionalbüro Freiburg
Gudula Nieke
g.nieke@bpd-de.de

Gebietsentwicklerin:
Ines Mühlenhardt
i.muehlenhardt@bpd-de.de

bpd
bouwfonds property development

Ein Unternehmen der Rabobank