

bvh-heuchelhof@gmx.de

28.01.2013

Bürgerstimme Nr. 6 für den Würzburg-Tunnel

Was geschieht, wenn die A3 nicht mehr über den Katzenberg führt?

Viele Tausend Menschen werden besser schlafen und ungestört von Verkehrslärm ihre Freizeit auf dem Balkon und in ihrem Garten genießen können.

Die Menschen in Würzburg werden gesünder leben, weil die Zahl der Tage mit zu hohen Feinstaub-Belastungen und NO2-Belastungen zurückgehen.

Neues kann entstehen auf den Flächen, die vom Kraftverkehr befreit werden, und die nur eingeschränkt nutzbar sind wegen der Nähe zu dem mächtigen Verkehrsstrom.

In der Bürgerstimme Nr. 5 wurde bereits angesprochen, dass der Würzburg-Tunnel große städtebauliche Entwicklungen ermöglicht. Der Bürgerverein ermuntert die Bürger, darüber offen zu diskutieren. Er meint, dass ein Blick in die Zukunft erlaubt ist, und dass die Perspektiven sogar aufgezeigt werden müssen, wenn die Wende hin zum Würzburg-Tunnel gelingen soll.

Bebauungsplan und Umlegung sind die Werkzeuge, die das Baugesetzbuch den Gemeinden für ihre städtebauliche Entwicklung an die Hand gibt. Umlegungen haben sich bereits bewährt bei vielen Würzburger Baugebieten. Und so könnte eine Umlegung ablaufen:

Zuerst wird der Geltungsbereich festgelegt und vom Stadtrat beschlossen. Ab diesem Aufstellungsbeschluss gilt eine Veränderungssperre, das heißt, Grundstücke können nur mit besonderer Genehmigung verkauft werden. Alle Grundstücke im Umlegungsgebiet werden rechnerisch zur Umlegungsmasse vereinigt. Aus der Umlegungsmasse werden die Flächen ausgeschnitten, die benötigt werden für die Autobahn, für Erschließungsstraßen und Grünflächen. Dann darf sich die Stadt einen Teil der Baugrundstücke selbst zuteilen für z.B. Kindergärten, aber auch verkaufbare Baugrundstücke zum Ausgleich für ihre Kosten.

Soweit ökologisch wertvolle Flächen bebaut werden sollen, müssen Ausgleichsflächen aus der Umlegungsmasse herausgeschnitten und ökologisch aufgewertet werden. Übrig bleibt schließlich die Verteilungsmasse, Baugrundstücke, die den ursprünglichen Eigentümern wieder zugeteilt werden. Die Quote soll mindestens 50% der eingeworfenen Fläche betragen. Die Anlage zur Bürgerstimme Nr.6 zeigt einen Vorschlag für Geltungsbereich und für zukünftige Nutzung der Flächen (www.buergerverein-heuchelhof.de)

Ein Schlüssel, der den Weg zum Würzburg-Tunnel erschließen kann, ist das Grundstück Nr. 4801 und 4305 zwischen A3 im Nordosten, dem Wohngebiet Heuchelhof 1 im Südwesten, vom Kaulweg im Nordwesten bis fast zum Schafbrunnen im Südosten. Es gehört dem Bund. Dort befinden sich schützenswerter Trockenrasen und viel genutzte Freizeitflächen. Teilflächen wandeln sich langsam von Schafweide über Buschland in Wald.

Der Bund kann ca. 22 ha aus dieser Fläche in die Umlegung einbringen und dazu weitere ca. 5 ha, weil für den Würzburg-Tunnel weniger Land benötigt wird als für den Trog.

Die Vorteile des Umlegungsverfahrens sind:

- Alle Betroffenen können mit Wertzuwachs rechnen.
- Enteignungen sind nicht mehr nötig für den A3-Ausbau.
- Für die Naturflächen kann ein zusammenhängendes Konzept entwickelt werden, innerhalb dessen die Belange des örtlichen Klimaschutzes und des überörtlichen FFH-Schutzes beide angemessen berücksichtigt werden.
- Der Bund erhält Bauflächen im Wert von 20 bis 30 Millionen € zur Bezahlung des Tunnels.

Die Umlegung kann parallel zum Autobahnbau durchgeführt werden. Die Erschließungsarbeiten für neue Bauflächen können voraussichtlich dann anlaufen, wenn die Entwicklung des Hublandes zu Ende geht, das sind beste Aussichten für die Stadtplanung in Würzburg.

Nicht fehlen darf der Hinweis, dass mehrere Tausend 50 Jahre alte Bäume an den bisherigen Autobahnböschungen achtlos geopfert werden sollen für den Ausbau der A3 über den Katzenberg. Diese Gehölze können bei der Entscheidung für den Tunnel erhalten, im Rahmen der Umlegung beträchtlich erweitert werden, und eine wichtige Funktion bei der Luftreinhaltung übernehmen.

Christiane Kerner und Hermann Wördehoff

Anlage zur Bürgerstimme Nr.6

Gesamtfläche Umlegungsgebiet	214 ha
Gesammache Umlegungsgeblet	214 na

davon:	alte Autobahnnutzung	27 ha
	städt. Flächen und Bahn	10 ha
	sonstige Flächen	177 ha

Elächon	dia ainan	Anchruich	auf Bauland	hagriindan	182 ha
Flachen.	ale einen	Anspruch	aut Bauland	pegrungen	187 na

davon:	Differenz Autobahnflächen	5 ha
	sonstige Flächen	177 ha

Vorschlag Neuordnung: Gesamtfläche	214 ha
------------------------------------	--------

davon: neue .	Autobahn	nutzung	22 ha
---------------	----------	---------	-------

Grünflächen einschließlich

aufzuwertender Ausgleichsflächen 62 ha

Flächenabzug für Stadt (Straßen etc.,

Abschöpfung Wertzuwachs) 30 ha Bauflächen, die zugeteilt werden können 100 ha

Zuteilungsquote: 100 : 182 = 54,9%

Einwurffläche Bund 27 ha

x Zuteilungsquote 54,9% = 14,82 ha

x durchschnittlicher Baulandpreis 160 €/m² (zuzüglich Erschließung)= 23,7 Mio €

