

Tillmann, Kerstin

Von: Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de
Gesendet: Freitag, 25. Juni 2021 10:16
An: Tillmann, Kerstin
Cc: Hilgenberg, Ruth; Silke.Otten-Siemer@strassen.nrw.de
Betreff: AW: Ortsentwicklungsplanung Donrath - Anfrage zum Grundstück Pappelallee 2
Anlagen: AllgemeineForderungenB.pdf; RegelwerkePlanungenDritter.pdf

Sehr geehrte Frau Tillmann,

vielen Dank für Ihre Nachricht.

Bei einem Abriss der bestehenden Gebäude erlischt der Bestandsschutz für die „alte“ Erschließung.

Gerne würde ich mich der Unterscheidung nach den Kriterien der Stadt Lohmar anschließen, allerdings kann ich das nicht, da Straßen.NRW bei der Berücksichtigung der Belange der Bundesstraße ganz andere Kriterien verfolgt.

Und zwar welche Belastung wird sich durch das geplante Vorhaben auf der Bundesstraße B 484 ergeben?

Nur danach, und den zugehörigen Nachweisberechnungsverfahren, wird sich entscheiden lassen, welche Auswirkungen das auf die bauliche Gestaltung der B 484 haben wird (Bau einer Linksabbiegespur auf der B 484?).

Wenn rückwärtig erschlossen werden kann, und das ergibt die jetzige Situation, so wird die Straßenbauverwaltung darauf bestehen, um die Verkehrsqualität auf der Bundesstraße verbessern zu können. Wenn Änderungen an der bestehenden Lichtsignalanlage notwendig werden, so gehen die Kosten auch hierfür alleine zulasten der Kommune.

In den Anlagen erhalten Sie eine erste Übersicht, nach welchen Kriterien geplant werden muss. Ggfls. wird der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Kommune und dem Straßenbaulasträger notwendig.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. Stefan Czymmeck
Planungen Dritter

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Eumeniusstr. 15-17
50679 Köln

Telefon 0221/8397-395
Fax 0221/8397100
E-Mail: stefan.czymmeck@strassen.nrw.de

Mehr erfahren? Spannende Jobs finden?
www.strassen.nrw.de



Straßen.NRW

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein Westfalen

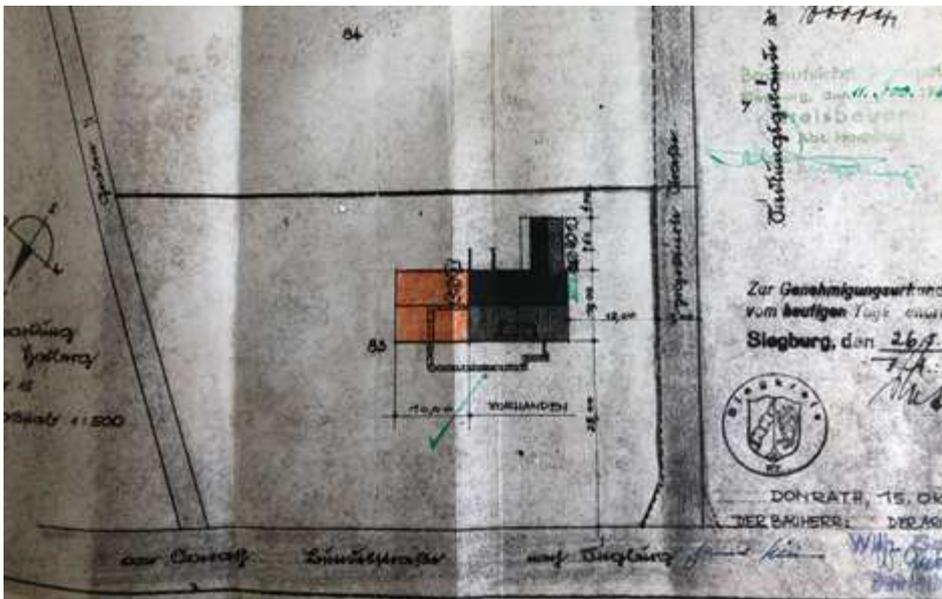
Von: Tillmann, Kerstin [mailto:Kerstin.Tillmann@lohmar.de]
Gesendet: Dienstag, 8. Juni 2021 13:00
An: Czymmeck, Stefan <Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de>
Cc: Hilgenberg, Ruth <Ruth.Hilgenberg@lohmar.de>
Betreff: Ortsentwicklungsplanung Donrath - Anfrage zum Grundstück Pappelallee 2

Sehr geehrter Herr Czymeck,
Die Stadt Lohmar hat im Ortsteil Donrath in den zurück liegenden Jahren den Bebauungsplan 64 aufgestellt, der inzwischen rechtskräftig ist und dessen Umsetzung nun weiter voran getrieben werden soll.

Da aktuell auch das Grundstück Pappelallee 2 zum Verkauf steht und im direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet liegt, möchte die Stadt Lohmar dies Fläche in die Gesamtbetrachtung einbeziehen. Aus diesem Grund wurde bereits die geltende Vorkaufsrechtssatzung erweitert, ein Bebauungsplanverfahren wäre ggf. anzuschließen. Heute ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die künftige Bebauung kann aus jetziger Sicht vielfältig sein. Neben einer Verlagerung der im Bebauungsplan 64 an der Donrather Straße vorgesehenen Fläche für einen kleinen Nahversorger kommen neben einer Wohnnutzung auch Gastronomie sowie Büro und Dienstleistungen in Frage. Bevor jedoch hier eine konkretere Festlegung erfolgt, möchte die Stadt Lohmar zunächst mit dem Straßenbaulastträger abstimmen, welche Erschließungsoptionen bestehen und welche Nutzung des Grundstücks daraus resultierend möglich ist.



Das Grundstück ist heute erschlossen über eine direkte Zufahrt auf die B484. Diese resultiert noch aus den 50er Jahren, als am südwestlichen Grundstücksrand der Bau einer Gemeindestraße geplant war. Die Pappelallee wurde dann später jedoch am nordöstlichen Grundstücksrand realisiert.



Ich bitte Sie um verbindliche Aussage dazu, ob eine Anbindung an das Verkehrsnetz bei einer Neubebauung – zumindest teilweise – auch weiterhin über diese Zufahrt/Ausfahrt erfolgen kann. Ich bitte Sie dabei auch zwischen den verschiedenen Nutzungsoptionen (s.o.) zu unterscheiden.

- Ist die Ansiedlung eines Nahversorgers auf dem Grundstück möglich, wenn etwa eine kombinierte Zufahrtsmöglichkeit B484 und Pappelallee geplant würde?

- Ist die Ansiedlung einer verdichteteren Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im EG oder Gastronomie möglich?
- Welche Anforderungen an die Planung bzw. Realisierung dieser Optionen würden seitens der Straßenbauverwaltung gestellt?

Ich wäre dankbar, wenn ich möglichst kurzfristig eine Rückmeldung zu dieser Fragestellung erhalten könnte.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Kerstin Tillmann



Amtsleitung
Bauaufsichts- und Planungsamt
Stadthaus, Hauptstr. 27-29, 53797 Lohmar
Tel.: 02246 15-344, Fax: 02246 15-8344
Kerstin.Tillmann@Lohmar.de
www.Lohmar.de
Datenschutz.Lohmar.de

Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesstraße gemäß § 9 (1+2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.
 2. In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
 3. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet , erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Bundesstraßenverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
- Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen.
4. Bei Kreuzungen der B durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
 5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzonen an der B hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der B beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
 6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.
 7. Entwässerungseinrichtungen der B dürfen nicht baulich verändert werden.

Regelwerke für Planungen Dritter

- Richtlinien zum Planungsprozeß und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau	RE 2012
- Richtlinien für die Anlage von Landstraßen	RAL 2012
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen	RASt 06
- Empfehlungen für Radverkehrsanlagen	ERA 2010
- Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen	EFA 2002
- Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs	EAR 05
- Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren	M-AKVP 2006
- Straßenverkehrsordnung	StVO
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung	VwV-StVO
- Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs	EAÖ 2003
- Richtlinie für die Markierung von Straßen:	
<u>Teil 1:</u> Abmessung und geometrische Anordnung von Markierungszeichen	RMS-1 1993
<u>Teil 2:</u> Anwendung von Fahrbahnmarkierungen	RMS-2 1980
- Leitfaden Barrierefreiheit im Straßenraum des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen,	2012
- Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen	E-SAS 2002
- Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen	R-FGÜ 2001
- Richtlinien für Lichtsignalanlagen, Ausgabe 2015	RiLSA 2015
- Richtlinie f. d. Sicherung v. Arbeitsstellen an Straßen.NRW	RSA (95)
- Richtlinie f. passiven Schutz durch Fzg.-Rückhaltesysteme	RPS 2009
- Richtlinie f. wegweisende Beschilderung außerhalb von Autobahnen	RWB 2000
(- Gestaltungsgrundsätze u. Hinweise zu Mittelinseln bei KV'en	RVerfg 47/HA2)

Diese Auflistung erhebt nicht das Recht auf Vollständigkeit; ggfls. sind weitere Regelwerke zu berücksichtigen.

Fahrplan zur Abwicklung von Maßnahmen an klassifizierten Straßen

- 1) Kontaktaufnahme durch die Kommune mit dem Ansprechpartner „Planungen Dritter“
- 2) Vorlage einer ersten planerischen Vorstellung unter besonderer Bezugnahme zur klassifizierten Straße;
- 3) erste gemeinsame Projektdurchsprache; Straßen.NRW übergibt einen Entwurf einer Verwaltungsvereinbarung und eine Liste mit zu berücksichtigenden Regelwerken und Inhalten des RE-Entwurfes;
- 4) die Kommune legt vor: eine durch die Kommune unterzeichnete Verwaltungsvereinbarung und eine Entwurfsplanung mit allen seitens der Straßenbauverwaltung geforderten Punkten;
- 5) Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen durch die Straßenbauverwaltung innerhalb von 2 Monaten;
- 6) ggfls. Änderungen in der Planung;
- 7) Abschlußprüfung durch die SBV;
- 8) Unterzeichnung der VwV durch die SBV; Freigabe der Planungsunterlagen zur Bauausführung;
- 9) Baubeginn nach frühzeitiger Meldung bei zuständiger AM/SM durch die Kommune und Vorliegen des angeordneten Markierungs- und Beschilderungsplanes.