

Bebauungsplan Ro 25 „Koblenzer Straße“

in der Ortschaft Roisdorf

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Innerhalb des Zeitraums der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt 17 Stellungnahmen eingegangen.

Innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 14 Stellungnahmen eingegangen.

1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 Schreiben 1 vom 08.06.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Teilfläche, die sich auf dem Grundstück der Einwender befindet, wird für den Bau des Bürgersteigs an der Koblenzer Straße benötigt. Insbesondere an dieser Stelle weist die Koblenzer Straße eine geringe Breite auf. Daher ist es nicht möglich, den Bürgersteig auf der bereits verfügbaren Fläche zu realisieren.

Der Ausbau der Koblenzer Straße und insbesondere der Bau von Bürgersteigen ist notwendig, um die Verkehrssicherheit auf der Koblenzer Straße vollständig zu sichern. Dies erfordert jedoch gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) eine Mindestbreite der Straße. Insbesondere aufgrund der neugebauten Kindertagesstätte am Maarpfad ist ein Bürgersteig an dieser Stelle besonders wichtig. Eine Einbahnstraßenregelung würde dazu führen, dass die zurückzulegenden Wege und damit das Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen unnötig erhöht würde. Aus diesem Grund ist eine Einbahnstraßenregelung nicht sachdienlich. Die Koblenzer Straße ist als Sammelstraße klassifiziert und besitzt – mit Ausnahme weniger Stellen - die erforderliche Breite, um den Verkehr entsprechend ihrer Funktion als Sammelstraße in beide Richtungen abzuwickeln.

Im Rahmen der Ausbauplanung wird geprüft, ob ein Ausbau auch ohne Inanspruchnahme des Grundstücksteils des Einwenders möglich ist. Eine Zusage ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens jedoch nicht möglich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, als dass geprüft wird, ob ein Ausbau der Koblenzer Straße ohne die Einbeziehung des Grundstücksteils des Einwenders möglich ist.

Der übrigen Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2 Schreiben 2 vom 18.06.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Einstufung der Koblenzer Straße

Die Charakterisierung als Sammelstraße erfolgt auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Kriterien für diese Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenenwicklung, Erschließungsfunktion sowie die differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Lediglich die Verkehrsstärke entspricht derzeit nicht dem üblichen Verkehrsaufkommen einer Sammelstraße. Hinsichtlich der übrigen Merkmale erfüllt die Koblenzer Straße jedoch die Kriterien für die Einstufung als Sammelstraße.

Die Koblenzer Straße bündelt den Verkehr der anliegenden Straßen Fuhrweg, Custorstraße und Maarpfad. Darüber hinaus soll auch der Verkehr des geplanten Wohngebiets hier angeschlossen werden. Diese Lage im Netz gibt bereits die Richtung vor für eine Einstufung als Sammelstraße.

Die anliegende Bebauung besteht aus einer Vielzahl von Bauformen wie Einzelhäuser, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht Gewerbeverkehr zu den Betrieben und landwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere auch über den Gemüseweg. Dies ist kennzeichnend für Sammelstraßen.

Aus diesem Grund ist die Einstufung der Koblenzer Straße als Sammelstraße von der Entwicklung des Baugebietes Ro 23 unabhängig.

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RAST 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren.

Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich jedoch frühzeitig bereiterklärt, einen Teil der Ausbaukosten der Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe der Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt. Somit werden die Anwohner der Koblenzer Straße teilweise finanziell entlastet. Generell müssen Anlieger einer nicht ausgebauten Straße jedoch damit rechnen, dass Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Verkehrssicherheit

Gemäß § 9 des Straßen- und Wegegesetzes NRW müssen beim Bau und bei der Unterhaltung von Straßen die Belange der im Straßenverkehr besonders gefährdeten Personengruppen sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs angemessen berücksichtigt werden.

Die Straße erfüllt in ihrem jetzigen Ausbauzustand nicht die Kriterien für eine Sammelstraße gemäß RASSt 06. Aufgrund des Fehlens von Bürgersteigen und einer ausreichenden Beleuchtung sowie durch eine ungeordnete Parksituation kann die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer bei einer erwarteten Verdreifachung des Verkehrs nicht gewährleistet werden.

Der Argumentation, dass PKW-Fahrer aufgrund der fehlenden Bürgersteige vorsichtiger fahren, kann nicht gefolgt werden, da dies reine Spekulation ist.

Auch der Aussage, ein Ausbau im Trennprinzip würde zu einem Sicherheitsrisiko führen, kann nicht zugestimmt werden. Es entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft, dass baulich von der Fahrbahn abgegrenzte Gehwege die Sicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erhöhen. Aus diesem Grund sind gemäß RASSt 06 sämtliche Straßen mit einer höheren Klassifizierung als die des Wohnweges im Trennprinzip auszubauen.

Anders als der Einwander darlegt, hat die Koblenzer Straße nicht den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs, da sich diese Straßenkategorie durch eine Länge von max. 200 m auszeichnet und nur als Stich- oder Schleifenstraße angelegt wird. Zudem ist eine besondere Gestaltung erforderlich, die die Aufenthaltsfunktion der Straße hervorhebt. Dies ist bei der Koblenzer Straße nicht gegeben.

Der Entwurf zum Ausbau der Koblenzer Straße enthält eine Reihe von baulichen Maßnahmen, die zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. Dies sind zum einen eine Aufpflasterung im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zum Baugebiet Ro 23 und zum anderen mehrere Fahrbahnverengungen sowie die Möglichkeit des versetzten Parkens im Straßenverlauf der Koblenzer Straße. Ein Abwägungsfehler ist nicht ersichtlich.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Anders als der Einwander darlegt, ist es nicht rechtsfehlerhaft, den Ausbau der Koblenzer Straße und die Planung des Baugebiets Ro 23 in zwei unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu definieren und Bauleitpläne voneinander zu trennen und in separaten Verfahren aufzustellen.

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Ro 25 wurde erläutert, dass die Koblenzer Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 23 herausgelöst wurde, damit Verzögerungen beim Ausbau der Koblenzer Straße nicht die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 zeitlich beeinträchtigen. Von einer Verschleierung der Verbindung beider Verfahren kann demnach nicht die Rede sein.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

In Bornheim besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnraum, insbesondere im geförderten Wohnungsbau.

Die Erschließung des Baugebiets Ro 23 über die Koblenzer Straße wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße müsste der Querschnitt des Weges auf seiner gesamten Länge verdoppelt werden. Zudem wäre die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge und würde zu einer verminderten

Versickerungsfähigkeit und zu mehr Aufheizung des Bodens führen. Beide Effekte sind angesichts der Auswirkungen durch die Klimaerwärmung zu vermeiden. Die Erschließung über die Koblenzer Straße stellt vor diesem Hintergrund eine bodenschützende Alternative dar.

Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg, wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite aufweist, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Es geht bei der Planung nicht darum, die Interessen des Investors zu schützen, sondern unter der Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Eingriff in Grund und Boden ist dabei so gering wie möglich zu halten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.3 Schreiben 3 vom 27.06.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Einstufung der Koblenzer Straße

Die Charakterisierung als Sammelstraße erfolgt auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Kriterien für diese Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenentwicklung, Erschließungsfunktion sowie die differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Lediglich die Verkehrsstärke entspricht derzeit nicht dem üblichen Verkehrsaufkommen einer Sammelstraße. Hinsichtlich der übrigen Merkmale erfüllt die Koblenzer Straße jedoch die Kriterien für die Einstufung als Sammelstraße.

Die Koblenzer Straße bündelt den Verkehr der anliegenden Straßen Fuhrweg, Custorstraße und Maarpfad. Darüber hinaus soll auch der Verkehr des geplanten Wohngebiets hier angeschlossen werden. Diese Lage im Netz gibt bereits die Richtung vor für eine Einstufung als Sammelstraße.

Die anliegende Bebauung besteht aus einer Vielzahl von Bauformen wie Einzelhäuser, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht Gewerbeverkehr zu den Betrieben und landwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere auch über den Gemüseweg. Dies ist kennzeichnend für Sammelstraßen.

Aus diesem Grund ist die Einstufung der Koblenzer Straße als Sammelstraße unabhängig von der Entwicklung des Baugebietes Ro 23.

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim. Eine Rechtfertigung des Ausbaus aufgrund von Unfallstatistiken oder Gutachten ist hier nicht erforderlich.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RAST 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Anlieger einer nicht endausgebauten Erschließungsstraße müssen mit einem Endausbau und der damit verbundenen Erhebung von Erschließungsgebühren rechnen. Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren. Eine Mitfinanzierung der Koblenzer Straße ist nur auf freiwilliger Basis möglich. Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich frühzeitig zu einer Beteiligung an den Ausbaukosten der Koblenzer Straße bereit erklärt. Die Höhe der Kostenbeteiligung wird in einem städtebaulichen Vertrag im Zuge des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Anders als der Einwender darlegt, ist es nicht rechtsfehlerhaft, den Ausbau der Koblenzer Straße und die Planung des Baugebiets Ro 23 in zwei unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu definieren und Bauleitpläne voneinander zu trennen und in separaten Verfahren aufzustellen.

Im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Ro 25 wurde erläutert, dass die Koblenzer Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 23 herausgelöst werden soll, damit Verzögerungen beim Ausbau der Koblenzer Straße nicht die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 zeitlich beeinträchtigen. Von einer Verschleierung der Verbindung beider Verfahren kann demnach nicht die Rede sein.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

Die Erschließung wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße müsste der Querschnitt des Weges auf seiner gesamten Länge verdoppelt werden. Zudem wäre die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge und würde zu einer verminderten Versickerungsfähigkeit und zu mehr Aufheizung des Bodens führen. Beide Effekte sind angesichts der Auswirkungen durch die Klimaerwärmung zu vermeiden. Die Erschließung über die Koblenzer Straße stellt vor diesem Hintergrund eine bodenschützende Alternative dar. Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg, wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite besitzt, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Es geht bei der Planung nicht darum, die Interessen des Investors zu schützen. Entscheidend ist, den Eingriff in Grund und Boden so gering wie möglich zu halten. Eine Erschließung des Baugebietes Ro 23 über den Wirtschaftsweg hätte eine vermeidbare zusätzliche Versiegelung von unversiegelter Freifläche bedeutet.

Der Zeit- und Kostenaufwand, der durch eine alternative Erschließung entstünde, hätte in erster Linie Auswirkungen auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Bornheim.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.4 Schreiben 4 vom 30.06.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Einstufung der Koblenzer Straße

Die Charakterisierung als Sammelstraße erfolgt auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Kriterien für diese Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenentwicklung, Erschließungsfunktion sowie die differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Lediglich die Verkehrsstärke entspricht derzeit nicht dem üblichen Verkehrsaufkommen einer Sammelstraße. Hinsichtlich der übrigen Merkmale erfüllt die Koblenzer Straße jedoch die Kriterien für die Einstufung als Sammelstraße.

Die Koblenzer Straße bündelt den Verkehr der anliegenden Straßen Fuhrweg, Custorstraße und Maarpfad. Darüber hinaus soll auch der Verkehr des geplanten Wohngebiets hier angeschlossen werden. Diese Lage im Netz gibt bereits die Richtung vor für eine Einstufung als Sammelstraße.

Die anliegende Bebauung besteht aus einer Vielzahl von Bauformen wie Einzelhäuser, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht Gewerbeverkehr zu den Betrieben und landwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere auch über den Gemüseweg. Dies ist kennzeichnend für Sammelstraßen.

Aus diesem Grund ist die Einstufung der Koblenzer Straße als Sammelstraße unabhängig von der Entwicklung des Baugebietes Ro 23.

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim. Eine Rechtfertigung des Ausbaus aufgrund von Unfallstatistiken oder Gutachten ist hier nicht erforderlich.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RASSt 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen

Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Anlieger einer nicht endausgebauten Erschließungsstraße müssen mit einem Endausbau und der damit verbundenen Erhebung von Erschließungsgebühren rechnen. Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren. Eine Mitfinanzierung der Koblenzer Straße ist nur auf freiwilliger Basis möglich. Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich frühzeitig zu einer Beteiligung an den Ausbaukosten der Koblenzer Straße bereit erklärt. Die Höhe der Kostenbeteiligung wird in einem städtebaulichen Vertrag im Zuge des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt.

Die Unterschiede in der Höhe der finanziellen Beteiligung von Investoren in den verschiedenen Bauprojekten im Stadtgebiet von Bornheim ist mit einem unterschiedlichen Engagement der Investoren zu begründen.

Verkehrssicherheit

Gemäß § 9 des Straßen- und Wegegesetzes NRW müssen beim Bau und bei der Unterhaltung von Straßen die Belange der im Straßenverkehr besonders gefährdeten Personengruppen sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs angemessen berücksichtigt werden.

Die Straße erfüllt in ihrem jetzigen Ausbauzustand nicht die Kriterien für eine Sammelstraße gemäß RASSt 06. Aufgrund des Fehlens von Bürgersteigen und einer ausreichenden Beleuchtung sowie durch eine ungeordnete Parksituation kann die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer bei einer erwarteten Verdreifachung des Verkehrs nicht gewährleistet werden.

Es entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft, dass baulich von der Fahrbahn abgegrenzte Gehwege die Sicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erhöhen. Aus diesem Grund sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) sämtliche Straßen mit einer höheren Klassifizierung als die des Wohnweges im Trennprinzip auszubauen.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Anders als der Einwander darlegt, ist es nicht rechtsfehlerhaft, den Ausbau der Koblenzer Straße und die Planung des Baugebiets Ro 23 in zwei unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu definieren und Bauleitpläne voneinander zu trennen und in separaten Verfahren aufzustellen. Der Bebauungsplan Ro 25 wurde aus dem Bebauungsplan Ro 23 herausgelöst, um eine zeitliche Flexibilität beider Vorhaben zu ermöglichen.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

In Bornheim besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnungen, insbesondere auch im geförderten Wohnungsbau.

Die Erschließung des Baugebiets Ro 23 über die Koblenzer Straße wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße müsste der Querschnitt des Weges auf seiner gesamten Länge verdoppelt werden. Zudem wäre die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge und würde zu einer verminderten Versickerungsfähigkeit und zu mehr Aufheizung des Bodens führen. Beide Effekte sind angesichts

der Auswirkungen durch die Klimaerwärmung zu vermeiden. Die Erschließung über die Koblenzer Straße stellt vor diesem Hintergrund eine bodenschützende Alternative dar.

Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg, wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite besitzt, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.5 Schreiben 5 vom 04.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ausbauzustand der Koblenzer Straße/Verkehrssicherheit

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Gemäß RASSt 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Gemäß § 9 des Straßen- und Wegegesetzes NRW müssen beim Bau und bei der Unterhaltung von Straßen die Belange der im Straßenverkehr besonders gefährdeten Personengruppen sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs angemessen berücksichtigt werden.

Es entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft, dass sich baulich von der Fahrbahn abgegrenzte Gehwege positiv auf die Verkehrssicherheit von Fußgängern auswirken. Aus diesem Grund sind gemäß RASSt 06 sämtliche Straßen, die eine höhere Klassifizierung als Wohnwege haben, im Trennprinzip auszubauen.

Die Koblenzer Straße ist daher Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut. Die Verlegung von Kanälen und Versorgungsleitungen sowie das Aufbringen einer Teerdecke ist nicht gleichzusetzen mit dem Endausbau einer Straße. Der notwendige Ausbau im Trennprinzip mit Gehwegen und Fahrbahn ist bisher nicht erfolgt.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren. Bei der Finanzierung des Rütterswegs in Rösberg handelt es sich um eine freiwillige Kostenübernahme durch den Investor. Zudem ist ein direkter Vergleich der beiden Planverfahren aufgrund verschiedener Umstände nicht eins zu

eins möglich. Die Unterschiede in der Höhe der finanziellen Beteiligung von Investoren in den verschiedenen Bauprojekten im Stadtgebiet von Bornheim ist mit einem unterschiedlichen Engagement der Investoren zu begründen.

Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich zu einer Beteiligung an den Ausbaurkosten der Koblenzer Straße bereiterklärt. Die Höhe der Kostenbeteiligung wird in einem städtebaulichen Vertrag im Zuge des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

In Bornheim besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnraum, insbesondere im geförderten Wohnungsbau.

Die Erschließung über die Koblenzer Straße erfordert den geringsten Eingriff in bereits vorhandene bauliche Strukturen. Bei einer Erschließung über den östlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg wäre eine Verbreiterung des gesamten Weges und die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies würde einen zusätzlichen Flächenverbrauch und damit einen größeren Eingriff in die Landschaft bedeuten. Die Koblenzer Straße hat bereits bis auf wenige Stellen die erforderliche Breite für eine Erschließungsstraße, wodurch der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt verringert wird.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.6 Schreiben 6 vom 05.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Einstufung der Koblenzer Straße

Die Charakterisierung als Sammelstraße erfolgt auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Kriterien für diese Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenentwicklung, Erschließungsfunktion sowie die differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Lediglich die Verkehrsstärke entspricht derzeit nicht dem üblichen Verkehrsaufkommen einer Sammelstraße. Hinsichtlich der übrigen Merkmale erfüllt die Koblenzer Straße jedoch die Kriterien für die Einstufung als Sammelstraße.

Die Koblenzer Straße bündelt den Verkehr der anliegenden Straßen Fuhrweg, Custorstraße und Maarpfad. Darüber hinaus soll auch der Verkehr des geplanten Wohngebiets hier angeschlossen werden. Diese Lage im Netz gibt bereits die Richtung vor für eine Einstufung als Sammelstraße.

Die anliegende Bebauung besteht aus einer Vielzahl von Bauformen wie Einzelhäuser, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht Gewerbeverkehr zu den Betrieben und landwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere auch über den Gemüseweg. Dies ist kennzeichnend für Sammelstraßen.

Aus diesem Grund ist die Einstufung der Koblenzer Straße als Sammelstraße von der Entwicklung des Baugebietes Ro 23 unabhängig.

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim. Der Zeitpunkt des Ausbaus hängt von verschiedenen Faktoren ab, unter anderem auch von der Planungskapazität.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine

Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RAS 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren.

Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich jedoch frühzeitig bereiterklärt, einen Teil der Ausbaukosten der Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe der Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt. Somit werden die Anwohner der Koblenzer Straße teilweise finanziell entlastet. Generell müssen Anlieger einer nicht ausgebauten Straße jedoch damit rechnen, dass Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Anders als der Einwender darlegt, ist es nicht rechtsfehlerhaft, den Ausbau der Koblenzer Straße und die Planung des Baugebiets Ro 23 in zwei unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu definieren und Bauleitpläne voneinander zu trennen und in separaten Verfahren aufzustellen. Der Bebauungsplan Ro 25 wurde aus dem Bebauungsplan Ro 23 herausgelöst, um eine zeitliche Flexibilität beider Vorhaben zu ermöglichen. Eine Verpflichtung des Investors des Baugebiets Ro 23 zur Kostenübernahme ist rechtlich nicht möglich. Dies ist unabhängig von der Entscheidung, zwei Bebauungspläne aufzustellen. Es liegen keine sachlichen Gründe für eine Wiedereingliederung der Koblenzer Straße in den Bebauungsplan Ro 23 vor.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

In Bornheim besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnraum, insbesondere im geförderten Wohnungsbau.

Die Erschließung des Baugebiets Ro 23 über die Koblenzer Straße wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße müsste der Querschnitt des Weges auf seiner gesamten Länge verdoppelt werden. Zudem wäre die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge und würde zu einer verminderten Versickerungsfähigkeit und zu mehr Aufheizung des Bodens führen. Beide Effekte sind angesichts der Auswirkungen durch die Klimaerwärmung zu vermeiden. Die Erschließung über die Koblenzer Straße stellt vor diesem Hintergrund eine bodenschützende Alternative dar.

Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg, wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite besitzt, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Es geht bei der Planung nicht darum, die Interessen des Investors zu schützen, sondern unter der Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Eingriff in Grund und Boden ist dabei so gering wie möglich zu halten. Der Zeit- und Kostenaufwand, der durch eine alternative Erschließung entstünde, hätte in erster Linie Auswirkungen auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Bornheim.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.7 Schreiben 7 vom 06.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RASSt 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren.

Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich jedoch frühzeitig bereiterklärt, einen Teil der Ausbaukosten der Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe der Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt. Somit werden die Anwohner der Koblenzer Straße teilweise finanziell entlastet. Generell müssen Anlieger einer nicht ausgebauten Straße jedoch damit rechnen, dass Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

In Bornheim besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnraum, insbesondere im geförderten Wohnungsbau.

Die Erschließung des Baugebiets Ro 23 über die Koblenzer Straße wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße müsste der Querschnitt des Weges auf seiner gesamten Länge verdoppelt werden. Zudem wäre die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge und würde zu einer verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens und zu mehr Aufheizung führen. Beide Effekte sind angesichts der Auswirkungen durch die Klimaerwärmung zu vermeiden. Die Erschließung über die Koblenzer Straße stellt vor diesem Hintergrund eine bodenschützende Alternative dar.

Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg, wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite besitzt, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Es geht bei der Planung nicht darum, die Interessen des Investors zu schützen, sondern unter der Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Eingriff in Grund und Boden ist dabei so gering wie möglich zu halten. Der Zeit- und Kostenaufwand, der durch eine alternative Erschließung entstünde, hätte in erster Linie Auswirkungen auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Bornheim.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.8 Schreiben 8 vom 06.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ausbau der Koblenzer Straße

Durch den Bau von beidseitigen Gehwegen ist die Sicherheit von Fußgängern ausreichend gewährleistet. Die genaue Ausgestaltung der Straße wird in der Ausbauplanung geplant. Das Konzept sieht entsprechend RAS 06 eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vor, damit Begegnungsverkehr zwischen Autos und LKWs möglich ist. Da dies jedoch nicht durchgehend zu realisieren ist, werden Engstellen eingeplant, die zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. Das Konzept sieht außerdem die Ausweisung von Parkbuchten vor, um den ruhenden Verkehr zu ordnen. Die Koblenzer Straße kann somit in ausgebautem Zustand die Verkehrsmenge, die durch das Neubaugebiet Ro 23 anfällt, problemlos aufnehmen.

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RAS 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RAS 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Verkehrssicherheit

Gemäß § 9 des Straßen- und Wegegesetzes NRW müssen beim Bau und bei der Unterhaltung von Straßen die Belange der im Straßenverkehr besonders gefährdeten Personengruppen sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs angemessen berücksichtigt werden.

Die Straße erfüllt in ihrem jetzigen Ausbauzustand nicht die Kriterien für eine Sammelstraße gemäß RASSt 06. Aufgrund des Fehlens von Bürgersteigen und einer ausreichenden Beleuchtung sowie durch eine ungeordnete Parksituation kann die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer bei einer erwarteten Verdreifachung des Verkehrs nicht gewährleistet werden.

In der Bauleitplanung kann die Missachtung von geltenden Verkehrsregeln nicht berücksichtigt werden. Der Aussage, ein Ausbau im Trennprinzip würde Autofahrer zum schnelleren Fahren verleiten, kann nicht zugestimmt werden. Es entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft, dass baulich von der Fahrbahn abgegrenzte Gehwege die Sicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erhöhen. Aus diesem Grund sind gemäß RASSt 06 sämtliche Straßen mit einer höheren Klassifizierung als die des Wohnweges im Trennprinzip auszubauen.

Der Entwurf zum Ausbau der Koblenzer Straße enthält eine Reihe von baulichen Maßnahmen, die zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. Dies sind zum einen eine Aufpflasterung im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zum Baugebiet Ro 23 und zum anderen mehrere Engstellen und die Möglichkeit des versetzten Parkens im Straßenverlauf der Koblenzer Straße.

Für die Bauphase des Baugebiets Ro 23 wird es ein entsprechendes Baustellenkonzept geben. Dies ist jedoch nicht Sache der Bauleitplanung.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren.

Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich jedoch frühzeitig bereiterklärt, einen Teil der Ausbaukosten der Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe der Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt. Somit werden die Anwohner der Koblenzer Straße teilweise finanziell entlastet. Generell müssen Anlieger einer nicht ausgebauten Straße jedoch damit rechnen, dass Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.9 Schreiben 9 vom 06.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Einstufung der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße ist als Sammelstraße klassifiziert. Die Charakterisierung erfolgt auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Kriterien für diese Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenentwicklung, Erschließungsfunktion sowie die differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Lediglich die Verkehrsstärke entspricht derzeit nicht dem üblichen Verkehrsaufkommen einer Sammelstraße. Hinsichtlich der übrigen Merkmale erfüllt die Koblenzer Straße jedoch die Kriterien für die Einstufung als Sammelstraße.

Die Koblenzer Straße bündelt den Verkehr der anliegenden Straßen Fuhrweg, Custorstraße und Maarpfad. Darüber hinaus soll auch der Verkehr des geplanten Wohngebiets hier angeschlossen werden. Diese Lage im Netz gibt bereits die Richtung vor für eine Einstufung als Sammelstraße.

Die anliegende Bebauung besteht aus einer Vielzahl von Bauformen wie Einzelhäuser, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht Gewerbeverkehr zu den Betrieben und landwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere auch über den Gemüseweg. Dies ist kennzeichnend für Sammelstraßen.

Aus diesem Grund ist die Einstufung der Koblenzer Straße als Sammelstraße von der Entwicklung des Baugebietes Ro 23 unabhängig.

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) muss die Koblenzer Straße im Trennprinzip ausgebaut werden, bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Ein Ausbau ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt. Das Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Ein Ausbau der Koblenzer Straße war demnach unabhängig von der Realisierung des Baugebiets Ro 23 geplant. Ob der Ausbau nun aufgrund des Baugebiets Ro 23 vorgezogen wird, ist unerheblich. Als Anlieger einer nicht endausgebauten Erschließungsstraße muss mit einem Endausbau und damit mit der Erhebung von Erschließungsgebühren gerechnet werden.

Finanzierung des Straßenausbaus

Bei dem Ausbau der Koblenzer Straße handelt es sich um eine Ersterschließung im Sinne der §§ 127 ff. BauGB und ist entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 zu einer Übernahme der Ausbaukosten der Koblenzer Straße zu verpflichten. Ein Kostenbeitrag ist lediglich auf freiwilliger Basis möglich. So hat sich auch der Investor des Baugebiets Rb 01 zu einer vollständigen Kostenübernahme des Rütterswegs bereiterklärt. Somit hängt die Übernahme von Kosten für eine nicht endausgebaute Straße in hohem Maße vom Engagement der Investoren ab.

Ein direkter Vergleich mit den Planverfahren Ro 22 und Me 18 ist nicht ohne weiteres möglich, da in keiner dieser Planverfahren eine bestehende Straße nach BauGB endausgebaut werden musste.

Nach dem Gleichheitsprinzip haben sämtliche Grundstückseigentümer die Kosten für den Endausbau ihrer Erschließungsstraße zu tragen. Während in endausgebauten Straßen die Anlieger ihren Beitrag bereits geleistet haben, hatten die Anwohner der Koblenzer Straße bisher einen finanziellen

Vorteil, da sie lediglich für den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur aufkommen mussten.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Anders als der Einwender darlegt, ist es nicht rechtsfehlerhaft, den Ausbau der Koblenzer Straße und die Planung des Baugebiets Ro 23 in zwei unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu definieren und Bauleitpläne voneinander zu trennen und in separaten Verfahren aufzustellen.

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Ro 25 „Koblenzer Straße“ wurde erläutert, dass die Koblenzer Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 23 herausgelöst werden soll, damit Verzögerungen beim Ausbau der Koblenzer Straße nicht die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 zeitlich beeinträchtigen.

Die Herausnahme der Koblenzer Straße aus dem Bebauungsplan Ro 23 ändert nichts an der gesetzlichen Regelung zur Kostenübernahme im Straßenausbau.

Verkehrssicherheit

Entgegen der Argumentation des Einwenders, entspricht es dem aktuellen Stand der Wissenschaft, dass ein Ausbau im Trennprinzip zu einer Verbesserung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer führt. In der RAST 06 sind diesem wissenschaftlichen Kenntnisstand entsprechende Vorgaben für die Anlage von Straßen formuliert. Zudem sieht der Gestaltungsentwurf für den Ausbau der Koblenzer Straße eine Reihe von Engstellen im Straßenverlauf und eine Aufpflasterung im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße für den Ro 23 vor. Diese Maßnahmen tragen zusätzlich zu einer Verkehrsberuhigung bei.

Für die Realisierung des Baugebiets Ro 23 wird es ein Baustellenkonzept geben. Dies ist jedoch nicht Sache der Bauleitplanung. Um die Verkehrssicherheit auf der Koblenzer Straße auch während der Bauzeit zu verbessern, sollen für die Zeit vor dem Ausbau der Koblenzer Straße Gehwege abmarkiert werden, sodass zumindest eine „weiche Separation“ vorhanden ist. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Konflikte zwischen Fußgängern und dem landwirtschaftlichen Verkehr werden zukünftig durch beidseitige Gehwege vermieden werden.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

In Bornheim besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnungen, insbesondere auch im geförderten Wohnungsbau.

Die Erschließung des Baugebiets Ro 23 über die Koblenzer Straße wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße müsste der Querschnitt des Weges auf seiner gesamten Länge verdoppelt werden. Zudem wäre die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge und würde zu einer verminderten Versickerungsfähigkeit und zu mehr Aufheizung des Bodens führen. Beide Effekte sind angesichts der Auswirkungen durch die Klimaerwärmung zu vermeiden. Die Erschließung über die Koblenzer Straße stellt vor diesem Hintergrund eine bodenschützende Alternative dar.

Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite besitzt, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Es geht bei der Planung nicht darum, die Interessen des Investors zu schützen, sondern unter der Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Eingriff in Grund und Boden ist dabei so gering wie möglich zu halten. Der Zeit- und Kostenaufwand, der durch eine alternative Erschließung entstünde, hätte in erster Linie Auswirkungen auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Bornheim.

Verfahren

Die Stellungnahme des Einwenders, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB eingereicht wurde, wurde in das Abwägungsmaterial der frühzeitigen Beteiligung eingestellt und entsprechend von der Stadt Bornheim abgewogen. Der Rat der Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen der Stadt Bornheim am 25.03.2021 beschlossen. In der frühzeitigen Beteiligung werden Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und nicht einzeln beantwortet. Die Abwägung der Stellungnahmen kann im Internet eingesehen werden. Nach dem Satzungsbeschluss wird allen Einwendern das Abwägungsergebnis ihrer Stellungnahme, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB eingegangen ist, mitgeteilt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.10 Schreiben 10 vom 06.07.2021

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Einstufung der Koblenzer Straße

Die Charakterisierung als Sammelstraße erfolgt auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Kriterien für diese Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenentwicklung, Erschließungsfunktion sowie die differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Lediglich die Verkehrsstärke entspricht derzeit nicht dem üblichen Verkehrsaufkommen einer Sammelstraße. Hinsichtlich der übrigen Merkmale erfüllt die Koblenzer Straße jedoch die Kriterien für die Einstufung einer Sammelstraße.

Die Koblenzer Straße bündelt den Verkehr der anliegenden Straßen Fuhrweg, Custorstraße und Maarpfad. Darüber hinaus soll auch der Verkehr des geplanten Wohngebiets hier angeschlossen werden. Diese Lage im Netz gibt bereits die Richtung vor für eine Einstufung als Sammelstraße.

Die anliegende Bebauung besteht aus einer Vielzahl von Bauformen wie Einzelhäuser, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht Gewerbeverkehr zu den Betrieben und landwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere auch über den Gemüseweg. Dies ist kennzeichnend für Sammelstraßen.

Aus diesem Grund ist die Einstufung der Koblenzer Straße als Sammelstraße von der Entwicklung des Baugebietes Ro 23 unabhängig.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren.

Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich jedoch frühzeitig bereiterklärt, einen Teil der Ausbaukosten der Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe der Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt. Somit werden die Anwohner der Koblenzer Straße teilweise finanziell entlastet. Generell müssen Anlieger einer nicht ausgebauten Straße jedoch damit rechnen, dass Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine Abschätzung zur Höhe der Erschließungsbeiträge gemacht werden.

Für einen erstmaligen Ausbau der Koblenzer Straße wurden bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben. Welche Erschließungsbeiträge seinerzeit über den Bauträger erhoben wurden, lässt sich an dieser Stelle nicht feststellen. Gebühren für den erstmaligen Ausbau werden jedoch in der Regel direkt vom Grundstückseigentümer und nicht über einen Bauträger erhoben. Eine Klärung des Sachverhalts müsste im Zuge der Gebührenerhebung für den erstmaligen Ausbau der Koblenzer Straße im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgen.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

Die Erschließung über die Koblenzer Straße wurde aufgrund der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange als beste Erschließungsalternative bewertet, da hier bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und somit keine neuen Zuwegungen gebaut werden müssen, die zu einer unnötigen Versiegelung von Freifläche führen würde. Darüber hinaus ist die Koblenzer Straße bereits als Sammelstraße eingestuft und besitzt bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite. Ein Verkehrsgutachten, das im Zuge des Bauleitplanverfahrens Ro 23 erstellt wurde, hat ergeben, dass die bestehenden Knotenpunkte den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen können.

Für die übrigen Varianten hätten bestehende Wirtschaftswege in ihrer gesamten Länge verbreitert werden müssen. Eine Erschließung über den Wirtschaftsweg, der in Teilen als Erschließungsstraße für das Baugebiet Ro 22 ausgebaut wurde, ist nicht möglich, da der Investor des Baugebiets Ro 23 nicht über die notwendigen Flächen verfügt, um den Wirtschaftsweg bis zum Fuhrweg auf eine ausreichende Breite auszubauen.

Für die Bauphase des Ro 23 wird es ein entsprechendes Baustellenkonzept geben. Dies ist jedoch nicht Teil der Bauleitplanung.

Zudem werden mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.11 Schreiben 11 vom 06.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine

Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RASt 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Ausbaukonzept

Um der Verkehrssicherheit trotz des erhöhten Verkehrsaufkommens weiterhin Rechnung zu tragen, wird die Koblenzer Straße im Trennprinzip mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Ein Schallgutachten, das im Rahmen des Bebauungsplans Ro 23 erstellt wurde, hat die schalltechnischen Auswirkungen auf die Anwohner der Koblenzer Straße durch das erhöhte Verkehrsaufkommen untersucht. Laut des Gutachtens liegen die Geräuschmissionen weiterhin im zulässigen Bereich.

Das Ausbaukonzept der Koblenzer Straße sieht eine Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Ausweisung von Parkbuchten vor. Allerdings ist es aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht möglich, mehr Parkraum auf der Koblenzer Straße zu schaffen, da der Flächenankauf für den Ausbau der Koblenzer Straße so gering wie möglich gehalten werden soll.

Finanzierung des Straßenausbaus

Bei dem Ausbau der Koblenzer Straße handelt es sich um eine Ersterschließung im Sinne der §§ 127 ff. BauGB und ist entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren.

Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich jedoch frühzeitig bereiterklärt, einen Teil der Ausbaukosten der Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe der Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ro 23 geregelt. Somit werden die Anwohner der Koblenzer Straße teilweise finanziell entlastet. Generell müssen Anlieger einer nicht ausgebauten Straße jedoch damit rechnen, dass Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Anders als der Einwender darlegt, ist es nicht rechtsfehlerhaft, den Ausbau der Koblenzer Straße und die Planung des Baugebiets Ro 23 in zwei unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu definieren und Bauleitpläne voneinander zu trennen und in separaten Verfahren aufzustellen.

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Ro 25 wurde erläutert, dass die Koblenzer Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 23 herausgelöst werden soll, damit Verzögerungen beim Ausbau der Koblenzer Straße nicht die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 zeitlich beeinträchtigen.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

In Bornheim besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnungen, insbesondere auch im geförderten Wohnungsbau.

Die Erschließung des Baugebiets Ro 23 über die Koblenzer Straße wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße wäre eine Verdoppelung des derzeitigen Querschnittes erforderlich. Würde die Erschließung des Baugebiets Ro 23 ausschließlich über den Wirtschaftsweg östlich des Baugebiets erfolgen, wäre zudem die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge und würde zu einer verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens und zu mehr Aufheizung führen. Beide Effekte sind angesichts der Auswirkungen durch die Klimaerwärmung zu vermeiden. Die Erschließung über die Koblenzer Straße stellt vor diesem Hintergrund eine bodenschützende Alternative dar.

Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg, wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite besitzt, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Es geht bei der Planung nicht darum, die Interessen des Investors zu schützen, sondern unter der Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Eingriff in Grund und Boden ist dabei so gering wie möglich zu halten. Der Zeit- und Kostenaufwand, der durch eine alternative Erschließung entstünde, hätte in erster Linie Auswirkungen auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Bornheim.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.12 Schreiben 12 vom 06.07.2021

Siehe Einwender 10

1.13 Schreiben 13 vom 06.07.2021

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Einstufung der Koblenzer Straße

Die Charakterisierung als Sammelstraße erfolgt auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Kriterien für diese Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenentwicklung, Erschließungsfunktion sowie die differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Lediglich die Verkehrsstärke entspricht derzeit nicht dem üblichen Verkehrsaufkommen einer Sammelstraße. Hinsichtlich der übrigen Merkmale erfüllt die Koblenzer Straße jedoch die Kriterien für die Einstufung einer Sammelstraße.

Die Koblenzer Straße bündelt den Verkehr der anliegenden Straßen Fuhrweg, Custorstraße und Maarpfad. Darüber hinaus soll auch der Verkehr des geplanten Wohngebiets hier angeschlossen werden. Diese Lage im Netz gibt bereits die Richtung vor für eine Einstufung als Sammelstraße.

Die anliegende Bebauung besteht aus einer Vielzahl von Bauformen wie Einzelhäuser, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht Gewerbeverkehr zu den Betrieben und landwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere auch über den Gemüseweg. Dies ist kennzeichnend für Sammelstraßen.

Aus diesem Grund ist die Einstufung der Koblenzer Straße als Sammelstraße von der Entwicklung des Baugebietes Ro 23 unabhängig.

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RASt 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Finanzierung des Straßenausbaus

Bei dem Ausbau der Koblenzer Straße handelt es sich um eine Ersterschließung im Sinne der §§ 127 ff. BauGB und ist entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Für einen erstmaligen Ausbau der Koblenzer Straße wurden bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben. Welche Erschließungsbeiträge seinerzeit über den Bauträger erhoben wurden, lässt sich an dieser Stelle nicht feststellen. Gebühren für den erstmaligen Ausbau werden jedoch in der Regel direkt vom Grundstückseigentümer und nicht über einen Bauträger erhoben. Eine Klärung des Sachverhalts müsste im Zuge der Gebührenerhebung für den erstmaligen Ausbau der Koblenzer Straße im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgen.

Es gibt keine rechtliche Handhabe, den Investor des Baugebiets Ro 23 zur Übernahme der Ausbaukosten zu verpflichten. Der Investor hat sich jedoch bereiterklärt, einen Teil der Erschließungskosten für die Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe wird in einem städtebaulichen Vertrag im Zuge des Bauleitplanverfahrens Ro 23 festgelegt.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Anders als der Einwander darlegt, ist es nicht rechtsfehlerhaft, den Ausbau der Koblenzer Straße und die Planung des Baugebiets Ro 23 in zwei unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu definieren und Bauleitpläne voneinander zu trennen und in separaten Verfahren aufzustellen.

Die Herausnahme der Koblenzer Straße aus dem Bebauungsplan Ro 23 erfolgte lediglich, um mehr Flexibilität bei der Aufstellung des Baugebiets Ro 23 und dem Ausbau der Koblenzer Straße zu erreichen.

Berücksichtigung des Parkraums beim Straßenausbau

Das Ausbaukonzept der Koblenzer Straße sieht eine Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Ausweisung von Parkbuchten vor. Allerdings ist es aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit

nicht möglich, mehr Parkraum auf der Koblenzer Straße zu schaffen, da der Flächenankauf für den Ausbau der Koblenzer Straße so gering wie möglich gehalten werden soll. Es wird darauf geachtet, dass so viele Parkmöglichkeiten wie möglich erhalten bleiben. Grundsätzlich sind jedoch Parkmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim sicherzustellen.

Welche Grundstücksflächen für den Ausbau der Koblenzer Straße benötigt werden, kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung bekannt gegeben werden, da es sich bei dem vorliegenden Entwurf zunächst um einen Gestaltungsplan handelt, der nicht die notwendige Genauigkeit aufweist. Für die exakte Ermittlung des Flächenbedarfs wird ein ingenieurstechnischer Tiefbauplan benötigt.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

In Bornheim besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnungen, insbesondere auch im geförderten Wohnungsbau.

Die Erschließung des Baugebiets Ro 23 über die Koblenzer Straße wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße wäre eine Verdoppelung des derzeitigen Querschnittes erforderlich. Würde die Erschließung des Baugebiets Ro 23 ausschließlich über den Wirtschaftsweg östlich des Baugebiets erfolgen, wäre zudem die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge und würde zu einer verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens und zu mehr Aufheizung führen. Beide Effekte sind angesichts der Auswirkungen durch die Klimaerwärmung zu vermeiden. Die Erschließung über die Koblenzer Straße stellt vor diesem Hintergrund eine bodenschützende Alternative dar.

Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg, wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite besitzt, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Eine zusätzliche Erschließung über den Fuhrweg war – bis auf eine Noterschließung – nie vorgesehen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.14 Schreiben 14 vom 07.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Das Vorhandensein von Kanälen und Anschlüssen ist kein Merkmal einer endausgebauten Straße. Die Koblenzer Straße besitzt sämtliche notwendige Kanal- und Versorgungsleitungen, die für eine Bebauung notwendig sind. Allerdings wurde die Straße nie einer Sammelstraße entsprechend ausgebaut. Laut RAST 06 benötigt eine Sammelstraße einen Ausbau im Trennprinzip bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Dieser ist bisher nur im unteren Teil der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg erfolgt.

Finanzierung des Ausbaus

Bei dem Ausbau der Koblenzer Straße handelt es sich um eine Ersterschließung im Sinne der §§ 127 ff. BauGB und ist entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es gibt keine rechtliche Handhabe, den Investor des Baugebiets Ro 23 zur Übernahme der Ausbaukosten zu verpflichten. Der Investor hat sich jedoch bereiterklärt, einen Teil der Erschließungskosten für die Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe wird in einem städtebaulichen Vertrag im Zuge des Bauleitplanverfahrens Ro 23 festgelegt. Im Falle des Baugebiets Rb 01 in Rösberg war eine Finanzierung des Ausbaus des Rütterswegs durch den Investor ebenfalls nur möglich, weil sich der Investor bereit erklärt hat, die gesamten Ausbaukosten zu übernehmen.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Die Ausgliederung der Koblenzer Straße aus dem Bebauungsplan Ro 23 hat allein verfahrenspraktische Gründe. Somit besteht mehr zeitliche Flexibilität zwischen der Schaffung von Baurecht für das neue Baugebiet Ro 23 und dem Ausbau der Koblenzer Straße.

Verkehrssicherheit

Es entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft, dass baulich von der Fahrbahn abgegrenzte Gehwege die Sicherheit für Fußgänger erhöhen. Aus diesem Grund sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sämtliche Straßen, die eine höhere Klassifizierung als Wohnwege haben, im Trennprinzip auszubauen. Die Koblenzer Straße ist Teil des Straßenbauprogramms der Stadt Bornheim. Ein Ausbau ist somit schon lange und unabhängig von der Realisierung des Baugebiets Ro 23 vorgesehen.

Mit fortschreitender Bebauung des Baugebiets Ro 23 sollen zunächst Gehwege im Sinne einer „weichen Separation“ durch Abmarkierungen abgegrenzt werden, bis der Ausbau der Koblenzer Straße durchgeführt wird. Die Markierung soll durch den Vorhabenträger des Baugebiets Ro 23 erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag für den Ro 23 aufgenommen.

Erschließung des Baugebiets Ro 23

Die Erschließung wurde vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen, da dies die ressourcenschonendste Erschließungsmöglichkeit ist.

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße wäre eine Verdoppelung des derzeitigen Querschnittes erforderlich. Würde die Erschließung des Baugebiets Ro 23 ausschließlich über den Wirtschaftsweg östlich des Baugebiets erfolgen, wäre zudem die Errichtung einer ca. 125 m langen Straße auf nicht bebautem Gebiet erforderlich. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zur Folge, die durch die vorgesehene Erschließung über die Koblenzer Straße vermieden wird.

Für eine Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Fuhrweg wäre zudem die Verbreiterung des Fuhrwegs auf seiner gesamten Länge erforderlich.

Da die Koblenzer Straße eine bestehende Straße im Innenbereich ist, die darüber hinaus als Sammelstraße eingestuft ist und bis auf wenige Stellen bereits die erforderliche Breite besitzt, wurde die Koblenzer Straße als Erschließungsstraße für den Ro 23 ausgewählt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.15 Schreiben 15 vom 08.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ausbauplanung Koblenzer Straße

Bei dem Ausbauplan handelt es sich um einen Gestaltungsplan, der nicht rechtlich bindend ist. Im Bebauungsplan Ro 25 wird lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung der Koblenzer Straße wird im Zuge der Ausbauplanung geplant. Der Hinweis, dass vor dem Grundstück des Einwenders kein öffentlicher Parkplatz geplant werden kann, wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Übernahme der Ausbaurkosten

Der Investor des Rb 01 hat sich dazu bereit erklärt, den gesamten Straßenausbau des Rüttersweges zu finanzieren. Es gibt keine rechtliche Handhabe, den Investor zur Übernahme der Ausbaurkosten des Rüttersweges oder der Koblenzer Straße zu verpflichten.

Die Herausnahme der Koblenzer Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 23 wurde aus rein verfahrenspraktischen Gründen vorgenommen und steht nicht mit der Finanzierung des Ausbaus der Koblenzer Straße in Verbindung.

Beschluss:

Die Stellungnahme, dass vor dem Grundstück des Einwenders kein öffentlicher Parkplatz geplant werden soll, wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme, dass der Investor verpflichtet werden sollte, die gesamten Ausbaurkosten der Koblenzer Straße zu übernehmen, wird nicht gefolgt.

1.16 Schreiben 16 vom 08.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ausbauzustand der Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Klassifizierung als Sammelstraße zieht die Notwendigkeit eines Ausbaus im Trennprinzip nach sich. Aus diesem Grund ist die Koblenzer Straße Bestandteil des Bauprogramms für Straßen und Verkehrsanlagen 2019-2023 der Stadt Bornheim.

Finanzierung des Straßenausbaus

Bei dem Ausbau der Koblenzer Straße handelt es sich um eine Ersterschließung im Sinne der §§ 127 ff. BauGB und ist entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %. Es handelt sich eindeutig nicht um eine sogenannte "vorhandene Erschließungsanlage" da die Straße beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 nicht nach dem Willen der Gemeinde dem Anbau und innerörtlichen Verkehr gedient hat. Dies ergibt sich sowohl aus dem damaligen Zustand der Straße als auch aus der nicht vorhandenen Bebauung am o.g. Stichtag. Landwirtschaftliche Anwesen bleiben unberücksichtigt. Die Koblenzer Straße wurde erst ab Ende der 1980er-Jahren sukzessive bebaut.

Es gibt keine rechtliche Handhabe, den Investor des Baugebiets Ro 23 zur Übernahme der Ausbaurkosten zu verpflichten. Der Investor hat sich jedoch bereit erklärt, einen Teil der Erschließungskosten für die Koblenzer Straße zu übernehmen. Die Höhe wird in einem städtebaulichen Vertrag im Zuge des Bauleitplanverfahrens Ro 23 festgelegt.

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Die Koblenzer Straße wurde aus dem Ro 23 Die Ausgliederung der Koblenzer Straße aus dem Bebauungsplan Ro 23 hat allein verfahrenspraktische Gründe. Somit besteht mehr zeitliche Flexibilität zwischen der Schaffung von Baurecht für das neue Baugebiet Ro 23 und dem Ausbau der Koblenzer Straße.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.17 Schreiben 17 vom 10.11.2021

Ausgliederung der Koblenzer Straße aus Bebauungsplan Ro 23

Anders als der Einwender darlegt, ist es nicht rechtsfehlerhaft, den Ausbau der Koblenzer Straße und die Planung des Baugebiets Ro 23 in zwei unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu definieren und Bauleitpläne voneinander zu trennen und in separaten Verfahren aufzustellen.

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Ro 25 wurde erläutert, dass die Koblenzer Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 23 herausgelöst wurde, damit Verzögerungen beim Ausbau der Koblenzer Straße nicht die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 zeitlich beeinträchtigen. Somit können beide Verfahren zeitlich unabhängig voneinander durchgeführt werden.

Finanzierung des Straßenausbaus

Der Ausbau der Koblenzer Straße, Abschnitt von Fuhrweg bis Maarpfad, ist beitragsrechtlich als "erstmalige Herstellung" im Sinne der §§ 127 ff. BauGB zu bewerten und entsprechend abzurechnen. Dies entspricht einem Anliegeranteil von 90 % und einem städtischen Anteil von 10 %.

Es ist rechtlich nicht möglich, den Investor des Baugebiets Ro 23 in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, den Ausbau der Koblenzer Straße zu finanzieren. Die Tatsache, dass die Koblenzer Straße aus dem Ro 23 herausgelöst wurde, ist dabei nicht von Belang.

Der Investor kann rechtlich nur verpflichtet werden, die Erschließungsstraßen im Plangebiet, die unmittelbar zum Anbau durch die geplanten Wohneinheiten bestimmt sind, zu finanzieren. Bei der Koblenzer Straße handelt es sich jedoch um eine bestehende, bereits angebaute, nicht endausgebaute Straße. Ein Kostenbeitrag ist daher lediglich auf freiwilliger Basis möglich.

So hat sich auch der Investor des Baugebiets Rb 01 zu einer vollständigen Kostenübernahme des Rütterswegs bereiterklärt. Somit hängt die Übernahme von Kosten für eine nicht endausgebaute Straße in hohem Maße vom Engagement der Investoren ab.

Ein direkter Vergleich mit den Planverfahren Ro 22 und Me 18 ist nicht ohne weiteres möglich, da in keiner dieser Planverfahren eine bestehende Straße nach BauGB endausgebaut werden musste.

Anlieger einer nicht endausgebauten Straße müssen damit rechnen, dass sie für den erstmaligen Ausbau ihrer Straße aufkommen müssen. Der Investor des Baugebiets Ro 23 hat sich jedoch bereiterklärt, einen Anteil der Ausbaukosten für die Koblenzer Straße zu übernehmen. Die genaue Höhe wird in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 25 „Koblenzer Straße“ erstreckt sich über die Fläche, die benötigt wird, um die Straße ihrer Funktion als Sammelstraße entsprechend auszubauen. Somit erstreckt sich der Geltungsbereich auch auf die Grundstücksteile der Privatgrundstücke, die für den Straßenausbau angekauft werden müssen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, da die Stadt im Falle erfolgloser Grundstücksverhandlungen z.B. ein Umlegungsverfahren durchführen muss, um die benötigten Grundstücke zu erhalten.

Einstufung der Koblenzer Straße

Wie in der Begründung unter 4.2 erläutert, erfolgt die Charakterisierung als Sammelstraße auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Kriterien für diese Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenentwicklung, Erschließungsfunktion sowie die differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Lediglich die Verkehrsstärke entspricht derzeit nicht dem üblichen Verkehrsaufkommen einer Sammelstraße. Hinsichtlich der übrigen Merkmale erfüllt die Koblenzer Straße jedoch die Kriterien für die Einstufung als Sammelstraße.

Die Koblenzer Straße bündelt den Verkehr der anliegenden Straßen Fuhrweg, Custorstraße und Maarpfad. Darüber hinaus soll auch der Verkehr des geplanten Wohngebiets hier angeschlossen werden. Diese Lage im Netz gibt bereits die Richtung vor für eine Einstufung als Sammelstraße.

Die anliegende Bebauung besteht aus einer Vielzahl von Bauformen wie Einzelhäuser, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht Gewerbeverkehr zu den Betrieben und landwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere auch über den Gemüseweg. Dies ist kennzeichnend für Sammelstraßen.

Die Definition der Koblenzer Straße als Sammelstraße richtet sich nach der RASSt 06, nach der Sammelstraßen zum Anbau bestimmt sind. Die Tatsache, dass dem BauGB eine andere Definition einer Sammelstraße zugrunde liegt, ist dabei irrelevant. Ein Ausbau der Koblenzer Straße im Trennprinzip wäre auch bei einer Einstufung als Wohnstraße notwendig. Gemäß RASSt 06 sind selbst Straßen der nächst niedrigeren Kategorie „Wohnstraße“ im Trennprinzip oder zumindest mit „weicher Separation“ auszubauen. In ihrem jetzigen Ausbauzustand entspricht die Koblenzer Straße nicht den Anforderungen der RASSt 06 und somit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Die Koblenzer Straße ist daher Teil des Straßenbauprogramms der Stadt Bornheim.

Ein Ausbau ist unabhängig von der Realisierung des Baugebiets Ro 23 vorgesehen da der Verkehr seit einigen Jahren durch sukzessive Bebauung an der Koblenzer Straße immer weiter zunimmt. Diese Entwicklung wird durch den Bau der Kita am Maarpfad und auch die Realisierung des Baugebiets Ro 23 noch verstärkt. Das Baugebiet Ro 23 ist somit ein, jedoch nicht der alleinige Grund für die Notwendigkeit, die Koblenzer Straße im Trennprinzip auszubauen.

Anpassung an den Regional- und den Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan Ro 25 „Koblenzer Straße“ zum Ziel hat, eine bestehende Straße planungsrechtlich zu sichern und er keine Wohnbebauung vorsieht, wird das Anpassungsgebot nicht verletzt. Eine Straßenplanung widerspricht nicht den Zielen des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs, zumal die Koblenzer Straße auch durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird und somit auch landwirtschaftlichen Betrieben dient. Zudem hat die Bezirksregierung Köln den Flächennutzungsplan, der im Bereich der Koblenzer Straße eine gemischte Baufläche darstellt genehmigt und somit die Angemessenheit an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

Der neue Entwurf zum Regionalplan sieht im Bereich der Koblenzer Straße zudem einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche widerspricht nicht der Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP. Innerörtliche Erschließungsstraßen werden aufgrund der geringen Planungsschärfe im FNP nicht dargestellt. Daher ist es gängige Praxis, Verkehrsflächen auf Bauflächendarstellungen festzusetzen.

Auswirkungen des höheren Verkehrsaufkommens

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird zu einer höheren Belastung durch Geräuschmissionen und Abgase führen, allerdings liegt die Erhöhung im Bereich des Zumutbaren. Im Rahmen des Bebauungsplans Ro 23 wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem auch die Auswirkungen der

Verkehrserhöhung auf der Koblenzer Straße für die Anlieger untersucht werden. Gemäß dem Gutachten kommt es zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen, diese liegen jedoch weit unter der Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Baustellenkonzept entwickelt, das die Belastung der Anwohner so gering wie möglich halten wird. Allerdings ist es nicht möglich, jegliche Auswirkungen des neuen Plangebietes auf die Anwohner der Koblenzer Straße zu vermeiden. Insbesondere in Gemeinden mit hohem Wohnungsdruck, muss mit dem Bau von Wohngebieten und damit einer Veränderung der Bestandssituation gerechnet werden. Die Verwendung der Wirtschaftswege als Baustraßen wird geprüft.

2 Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 GTT GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow mit Schreiben vom 03.06.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

-

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.2 Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund mit Schreiben vom 10.06.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen ebenfalls beteiligt.

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.3 e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen mit Schreiben vom 16.06.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Empfehlung, Versorgungsleitungen in Nebenanlagen zur Fahrbahn unter Berücksichtigung der entsprechenden Sicherheitsabstände zu bündeln, sowie der Hinweis, dass evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind, werden zur Kenntnis genommen.

Das technische Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird berücksichtigt.

Die Bäume, die im Straßenraum der Koblenzer Straße gepflanzt werden, werden im Zuge der Ausführungsplanung ausgewählt und werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Berücksichtigung des Merkblatts gefolgt.

Der Stellungnahme wird hinsichtlich des Ausschlusses der genannten Baumarten nicht gefolgt.

2.4 Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim mit Schreiben vom 30.06.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Breiten der Gehwege werden in der Ausführungsplanung so dimensioniert, dass die Versorgungsleitungen dort untergebracht werden können.

Bei der Straßenentwässerung werden die Mindestanforderungen des Abwasserwerks beachtet.

Bei der Pflanzung von Bäumen werden die einschlägigen Merkblätter und Normen berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Notwendigkeit einer Untersuchung der Grundstücksanschlussleitungen wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5 PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen mit Schreiben vom 02.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

-

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.6 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH., Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln mit Schreiben vom 02.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In dem Bauleitplanverfahren sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt.

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.7 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Gartenstraße 11, 50765 Köln mit Schreiben vom 05.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In dem Bauleitplanverfahren sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt.

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.8 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen mit Schreiben vom 05.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wird berücksichtigt, dass Vodafone und Unitymedia weiterhin separat beteiligt werden.

Beschluss:

Kenntnisnahme, dass es keine Einwände gegen die Planung gibt.
Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.9 Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel mit Schreiben vom 13.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wird berücksichtigt, dass Vodafone und Unitymedia weiterhin separat beteiligt werden.

Beschluss:

Kenntnisnahme, dass es keine Einwände gegen die Planung gibt.
Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.10 Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr - Führungsstelle / Verkehrsplanung -, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn mit Schreiben vom 14.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Koblenzer Straße soll gemäß RASt 06 einer Sammelstraße entsprechend im Trennprinzip mit Separierung der Gehwege mittels Hochbord ausgebaut werden.

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.11 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim mit Schreiben vom 16.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Auswahl der Straßenbäume erfolgt durch das zuständige Fachamt, da die Straße im Auftrag der Stadt Bornheim ausgebaut wird und nicht durch den Investor des Baugebiets Ro 23. Aus diesem Grund werden die Standorte und Arten der Bäume erst in der Ausführungsplanung definiert.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Festsetzung von Baumarten im Rahmen einer Pflanzliste nicht gefolgt.
Die übrige Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.12 Netcologne GmbH, Am Coloneum 9 50829 Köln mit Schreiben vom 16.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

-

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.13 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg mit Schreiben vom 16.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Auswahl und Standorte der Straßenbäume erfolgt durch das zuständige Fachamt im Zuge der Ausführungsplanung. Da die Koblenzer Straße durch die Stadt ausgebaut wird, besteht keine Notwendigkeit, Baumpflanzungen durch die Festsetzung einer Pflanzliste zu sichern.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.14 Netcologne GmbH, Am Coloneum 9 50829 Köln mit Schreiben vom 19.07.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

-

Beschluss:

Kenntnisnahme