

Niederschrift

über die Informationsveranstaltung vom 19.08.2021 im Sitzungssaal A des Rathauses (Erdgeschoss) zum Endausbau der „Lehmkuhler Straße (Oberstraße bis Haus-Nr. 12)“ in Troisdorf-Mülleken.

Die Entwurfsplanung zum Ausbau der Lehmkuhler-Straße wurde vor Beginn der Veranstaltung mehrfach im Foyer und im Sitzungssaal ausgehängen.

Veranstaltungsbeginn: 18:00 Uhr

Teilnehmer:

Herr Böttger - 66.3 -
Frau Meyer - 66.2 -
Frau Meis - 66.1 -
Herr Stv. Siegberg CDU
Herr Stv. Schliekert SPD
Anlieger

1) Begrüßung und Erläuterung durch Herrn Böttger

Herr Böttger begrüßt die erschienen Anlieger und eröffnet die Bürgerinformationsveranstaltung mit dem Hinweis, die Veranstaltung in zwei Abschnitte zu unterteilen. Der erste Abschnitt soll den finanziellen Rahmen und die Rechtslage im Erschließungsbeitragsrecht skizzieren, der sodann von Frau Meyer vorgetragen werden wird. Im zweiten Abschnitt wird der technische Ausbau der Straße anhand der Planung im Detail von Frau Meis erläutert und vorgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erstellung der Niederschrift eine Tonbandaufnahme der Veranstaltung erstellt wird, die nach Fertigstellung der Niederschrift wieder gelöscht wird.

Die dargestellte Planung verstehe sich nicht als eine endgültig festgelegte Ausbauplanung, sondern lediglich als Konzept, das mit den Anliegern diskutiert werden kann. Vorgetragene Änderungswünsche der Anlieger werden anschließend dem Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz und dem Ausschuss für Mobilität und Bauwesen vorgelegt, dem auch die endgültige Entscheidung über den Ausbau obliegt.

2) Erschließungsbeiträge, vorgetragen durch Frau Meyer

- die Lehmkuhler Straße (Oberstraße bis Haus-Nr. 12) wird erstmalig hergestellt
→ Erstmalige Erschließung von Grundstücken zum Zwecke der Bebauung
- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB und Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Troisdorf

- 90 % der entstehenden Kosten werden als umlagefähiger Aufwand auf die Anlieger verteilt
- Gesamtaufwand für die Herstellung der Lehmkuhler Straße beträgt nach aktueller Kalkulation ca. 322.000 €. Darin sind enthalten Grunderwerbskosten, Freilegung der Flächen, beispielsweise durch Abriss vorhandener Objekte oder Freilegung von Grünflächen für den Bau des Straßenkörpers, Straßenbau in Grund- und Endausbau, Vermessungskosten, Planungskosten, Beleuchtungskosten, Begrünungskosten, Fremdfinanzierungskosten, Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (entfallen hier bei der Maßnahme) sowie Kosten für die Straßenoberflächenentwässerung.
- Durch die Anlieger zu tragender Kostenanteil: 90 % = 290.000 €
- Maßstab ist die Grundstücksgröße unter Berücksichtigung eines Faktors für die Anzahl der möglichen bzw. vorhandenen Vollgeschosse. Gem. der Festsetzung des Bebauungsplanes M 63 Blatt 2 ist eine II-geschossige Wohnnutzung (Faktor 1,25) möglich.
- Ermittelte und zugrunde zulegende Beitragsfläche für die Lehmkuhler Straße: ca. 9.522,08 qm
- Beitrag pro modifizierte Grundstücksfläche bei II-geschossiger Wohnnutzung: ca. 38,01 €
- Abrechnung erfolgt nach tatsächlich entstandenen Kosten.
- Eine Eckermäßigung wird gewährt, wenn das Grundstück von mindestens zwei Erschließungsanlagen erschlossen wird und bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Die Voraussetzungen werden im Einzelfall geprüft.
- Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Beitragsbescheides Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Grundstückes ist. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Eigentümer mit ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- Erhebung von Vorausleistungen in Höhe 80 % der voraussichtlichen Kosten mit Baubeginn auf Grundlage der Firmenpreise (nach Ausschreibung und Auftragsvergabe).
- Hinweis auf Zahlungsmodalitäten:
Zahlung innerhalb eines Monats nach Bescheid Zustellung. Stundungsmöglichkeiten sind erst nach Erhalt des Bescheides bei der Stadtkasse zu erfragen.

Zwischenfrage eines Anliegers Straßenzustand

Ein Anlieger führt aus, dass es sich bei dem Ausbau nicht um den ersten Ausbau / Neubau der Lehmkuhler Straße handelt, sondern nur um eine Wiederherstellung der Straße, da damals dort bereits eine neue Straße mit Asphalt erstellt wurde. Frau Meis erklärt, dass es sich bei dem jetzigen Ausbau der Lehmkuhler Straße um eine **Baustraße** aus den 60er Jahren (Baubeschluss 1954) handelt. Sie besteht aktuell lediglich aus einer Asphaltdecke auf der gefahren werden kann. Es gibt keine ausgebildeten Bordanlagen, Parkplätze oder Gehwege. Es ist üblich, dass zunächst eine Baustraße gebaut wird, damit die Grundstücke erschlossen

sind und die Anlieger ihre Bautätigkeiten vollziehen können. Erst nach Beendigung der Hochbauten wird der Endausbau durch die Stadt vollzogen.

Zwischenfrage einer Anliegerin zur Grundstücksfläche

Eine Anliegerin fragt nach, ob es sich bei den dargestellten 38,01 €/qm bereits um den Betrag des Faktor 1,25 handelt oder den tatsächlichen Quadratmeter. Frau Meyer erläutert, dass es sich bei den 38,01 €/qm bereits um die modifizierte Grundstücksfläche (Faktor 1,25) handelt.

Zwischenfrage eines Anliegers zur Geschossigkeit / Kostenaufschlüsselung/ Anteil der Stadt/ Stundungszins/ Kostensteigerung

Ein Anlieger fragt an, ob es bei der Berechnung die theoretische Bebaubarkeit oder die tatsächliche Geschossigkeit zugrunde gelegt wird. Frau Meyer erklärt, dass die Geschossigkeit zugrunde gelegt wird, die der Bebauungsplan hergibt.

Werden die derzeit kalkulierten Baukosten von 322.000 € im Laufe des Verfahrens / Zuteilung der Bescheide noch transparenter aufgeschlüsselt oder werden nur die Brutto- und Nettosummen dargelegt. Frau Meyer führt aus, dass keine Aufschlüsselung in Grunderwerb, Beleuchtung, Straßenbau etc. erfolgt, dies kann im Zuge der Endabrechnung und der damit einhergehenden Akteneinsicht eingesehen werden.

Es wurde vorgetragen, dass die Stadt einen Anteil von 10 % des beitragsfähigen Aufwands trägt. Es stellt sich die Frage, ob von diesem Wert abgewichen werden und nach oben korrigiert werden kann. Frau Meyer erläutert, dass diesem Wert die Satzung der Stadt Troisdorf zugrunde liegt und dies dort festgesetzt ist. Der Wert kann nur durch eine Änderung der Satzung geändert werden. Dies ist derzeit nicht vorgesehen.

Inwieweit können die im Verfahren noch erheblich möglichen Kostensteigerungen definiert werden? Frau Meis führt aus, dass die Kostensteigerungen der nächsten Jahre nicht definiert werden können. Leider sind in den letzten Jahren erheblichen Preissteigerungen zu verzeichnen. Wir hoffen, dass wir mit den aktuellen Schätzkosten die aktuelle Situation im Bausektor ausreichend erfasst haben.

3) Ausbauplanung

Frau Meis stellt den Plan als vorläufiges Konzept für den Ausbau Lehmkuhler Straße vor:

- Die Lehmkuhler Straße (Oberstraße bis Haus-Nr. 12) ist eine Anliegerstraße und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.
- Das Konzept kann nur in der Form weiterverfolgt werden, wenn der Grunderwerb einer Fläche noch durchgeführt wird, ansonsten ist eine Anpassung der Straßenendausplanung notwendig.
- Der Endausbau erstreckt sich über 93 Meter Länge mit einer Gesamtbreite von ca. 9 Meter (an der breitesten Stelle). Die 9 Meter teilen sich auf in 3,20 m Fahrbahn, 2,00 m breite Parkflächen und beidseitig 1,50 m bzw. 1,70 m breite Gehwegflächen.
- Vorgesehen ist eine Mischfläche in Pflasterbauweise.

- Innerhalb des Ausbaus sind nach derzeitigem Konzept fünf Grünflächen vorgesehen (vor Haus-Nr. 1, vor Haus-Nr. 2, vor Haus-Nr. 4, vor Haus-Nr. 8, vor Haus-Nr. 7).
- Innerhalb des Ausbaus sind nach derzeitigem Konzept drei öffentliche PKW-Abstellplätze vorgesehen (vor Haus-Nr. 9, vor Haus-Nr. 8, vor Haus-Nr. 1).
- Die Entwässerung der Straße soll über eine Rinne am rechten und linken mit Anschluss an den vorhandenen Kanal erfolgen.
- Die Beleuchtung der Straße ist aktuell mit zwei Leuchten versehen. Die Beleuchtungsanlage wird natürlich auch endgültig mit ausgebaut, ergänzt und weiter fortgesetzt. Die genauen Standorte der Leuchten werden von den Stadtwerken / Abwasserbetrieb geplant und in der Ausführungsplanung an die Gegebenheiten angepasst. Der Leuchtentyp wird dem der Gronastraße entsprechen.
- In dem Einfahrtsbereich von der Oberstraße zur Lehmkuhler Straße ist gemäß Konzept beabsichtigt, eine Fahrbahnschwelle einzubauen, um die Verkehrsteilnehmer auf die nötige Geschwindigkeitsreduzierung (Schrittgeschwindigkeit) hinzuweisen. Der Ausbaubereich wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ durch das Verkehrsschild 325.1 ausgewiesen.
- Die verkehrsrechtliche Ausweisung sieht damit vor, dass nur auf entsprechend ausgewiesenen, also markierten Flächen, geparkt werden darf.
- Der Ausbau der Straße wird erfahrungsgemäß ca. 2 - 3 Monate dauern. Frau Meis verweist auf die allgemeinen Probleme, die beim Ausbau durchaus entstehen können: Sicher gestellt ist immer die fußläufige Erreichbarkeit der Grundstücke. Für den Fall, dass Anlieger während der Bauphase Anlieferungen erwarten oder beispielsweise Umzüge geplant haben, sollte das rechtzeitig mit der Baufirma kommuniziert werden. Die Stadt Troisdorf vereinbart grundsätzlich mit den beauftragten Baufirmen, die Straßenbauabschnitte vor einem Wochenende so auszubilden bzw. so zu gestalten, dass sowohl die Erreichbarkeit der Grundstücksgrenze mit dem PKW möglich ist als auch eine Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsdienst zu jeder Zeit gewährleistet ist. Ebenso ist die Müllentsorgung über den Zeitraum der Bautätigkeiten sichergestellt. Wenn die RSAG während der Bauphase die Straße nicht befahren kann, werden die Mülltonnen von der Baufirma an die Einfahrt gebracht und anschließend bei entsprechender Kennzeichnung wieder den Häusern zugeordnet.
- An den Einfahrten, wo Fahrzeuge die Grenzsteine überfahren, werden keine Rasenkantensteine oder L-Steine zum Einsatz kommen, sondern es sind sog. Blockzeilen vorgesehen, die in Beton gesetzt werden.
- Auch bei noch geplanten Zufahrten würde die Stadt bereits einen Blockstein setzen. Auch hier bittet die Verwaltung um Mitteilung der Anlieger, damit dies auch in der weiteren Planung berücksichtigt werden kann.
- Frau Meis erläutert, dass bei der Baumaßnahme grundsätzlich die Pflasterung mit einem stabilen Rahmen versehen werden muss, um eine Stabilität für die Pflasterung zu erhalten. Der Bordstein, der vorher die privaten Flächen eingegrenzt hat, wird nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer herausgenommen. Die privaten Flächen werden in der Regel an das vorhandene neue Bauwerk angeglichen, damit diese Flächen später funktional direkt genutzt werden können.

Wenn seitens der Eigentümer ausreichend Pflastermaterial vorhanden ist, dann würde

die Straßenbaufirma zunächst einmal den Rahmen setzen für den städtischen Bordstein und anschließend das Pflastermaterial, das im privaten Bereich liegt aufnehmen und dann genau auf das richtige Niveau bringen.

Die Angleichungsarbeiten werden in der Regel nur bis zu einer Tiefe von 2 Meter in das Grundstück ausgeführt. Bei den Ausführungsarbeiten dieser Art geht es lediglich nur darum, die Funktionalität der Verkehrsflächen wiederherzustellen. Optische oder ästhetische Aspekte sind hiervon ausgenommen und würden im Bedarfsfall konkret den einzelnen Grundstückseigentümern von der Tiefbaufirma in Rechnung gestellt werden.

- Von Seiten der Stadtwerke und dem Abwasserbetrieb wurde bereits Interesse geäußert die Leitungen im Vorfeld des Straßenausbaus zu sanieren. Das könnte unter Umständen dazu führen, dass sich Kostenersparungen ergeben. Ob und in welcher Höhe hängt unter anderem vom Umfang der Sanierungsmaßnahmen ab. Dies wird in den kommenden Wochen verifiziert und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

- **Vorstellung der Variante 1 und 2 der Grenzausbildung zum Bordstein**

Frau Meis erklärt hierbei den technischen Unterschied beider Varianten. Um einen bündigen Abstand eines Tiefbordsteins zur Grundstücksgrenze zu erreichen müsste die notwendige unterirdische Rückenstütze auf dem Privatgrundstück liegen. Hierzu wäre die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich. Liegt diese im öffentlichen Bereich entstände zwischen Grundstücksgrenze und Bordstein ein Spalt. Die Alternative wäre hierzu der Einbau einer Winkelstützmauer auf der Grenze.

Die Eigentümer sind nach der ausführlichen Sachdarstellung, um ein späteres Votum gebeten worden, ob der Gehweg an der Grundstücksgrenze durch einen Tiefbordstein oder eine kostenintensivere Winkelstützmauer abgegrenzt werden soll. Frau Meis bittet die Anlieger um eine Entscheidung bzw. Mitteilung bis spätestens November des Jahres, die dann an Sie weiter zu geben ist.

Zwischenfrage eines Anliegers zum Baumbestand in Grenznähe

Frau Meis erläutert, dass dies eine Einzelfallentscheidung ist. Es muss natürlich versucht werden, den Baum zu schützen und zu erhalten.

4) Fragen bzw. Anmerkungen der Anlieger

Zwischenfrage eines Anliegers zur Kostenersparnis der Erdarbeiten durch vorherigen Sanierungsbedarf durch ABT/ SWT

Frau Meis sagt eine Prüfung mit den Stadtwerken zu, inwieweit durch die vorherigen Sanierungsbedarfe der Stadtwerke / Abwasserbetrieb Kosten für den Straßenausbau eingespart werden können.

Zwischenfrage eines Anliegers zur Verlegung von Glasfaser

Die Mitverlegung von modernen Kommunikation – Glasfaser – sollte in Erwägung gezogen werden. Allgemein zugänglich und nicht nur über das Yeti-Projekt zugänglich. Frau Meis sagt zu, im weiteren Planungsprozess auch andere Anbieter bei der Mitverlegung zu beteiligen.

Zwischenfrage eines Anliegers zur Baumscheibe vor Haus-Nr. 2

Der Anlieger stellt dar, dass dort, wo die Grünfläche im Konzept aktuell vorgesehen ist eine weitere Zufahrt zum Grundstück geplant ist. Die Baumscheibe muss im weiteren Planungsverlauf verlegt werden oder komplett entfallen.

Zwischenfrage eines Anliegers zur Baumscheibe vor Haus-Nr. 1

Der Anlieger stellt dar, dass dort, wo die Grünfläche im Konzept aktuell vorgesehen ist aktuell auf seinem Grundstück eine große Buche steht und weist darauf hin, dass ein Gründbeet mit einem weiteren Baum keinen Sinn macht. Ebenso muss auf Grund einer weiteren geplanten Zufahrt vor dem Grundstück der Haus-Nr. 1 der geplante Stellplatz verlegt werden oder entfallen.

Frau Meis erklärt, dass durch die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich eine Notwendigkeit besteht beim Bau der Straße ein Mindestmaß an Verkehrsberuhigungselementen einzubauen. Zu diesen Elementen gehöre u.a. auch dieses Grünbeet. Der Verkehrsfluss wird demnach zwangsläufig beeinträchtigt. Unabhängig davon werden die aktuellen Einfahrtssituationen im gesamten nochmals überprüft. Bei der Überprüfung ist allerdings zu beachten, dass auch eine Mindestanzahl von Stellflächen notwendig ist, um eine Ausweisung als 325-er Bereich durchzuführen.

Herr Böttger vertieft nochmals die notwendigen Maßnahmen, die bei einem niveaugleichen Ausbau (Mischfläche, keine klassischen Gehwege), eingehalten werden müssen. In verkehrsberuhigten Bereichen ist es so, dass nur dort geparkt werden darf, wo Parkplätze entweder durch Pflasterwechsel ersichtlich oder markiert sind.

Zwischenfrage eines Anliegers zu weiteren Maßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit

Herr Böttger erläutert, dass auf der geplanten Ausbaustrecke von 90 Metern zahlreiche Versetze vorhanden sind. Die Installation einer Schwelle in die Mitte der Ausbaustrecke zu bauen macht in vielen Fällen wenig Sinn, weil bis dahin gefahren wird, es wird Gas gegeben und abgebremst. Durch die Brems- und Beschleunigungsprozesse entstehen Lärmbelastigungen, die störend sein können.

Frau Meis ergänzt noch, dass im vorliegenden Konzept an der Einfahrt von der Oberstraße in die Lehmkuhler Straße eine Schwelle auf den gepflasterten Bereich vorgesehen ist.

Anlieger merken an, dass dies auch für das Ende des Ausbaubereiches vorgesehen werden könnten.

Es kam außerdem die Anregung, die geplante Pflasterfläche in Asphalt auszubilden. Dies ist aufgrund der Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nicht möglich und kann daher im weiteren Planungsprozess nicht berücksichtigt werden.

Frau Meyer ergänzt noch einen Aspekt zum Aufwand der Maßnahme. Sie erklärt den Anliegern, dass die beiden Einmündungsbereiche seinerzeit beim jeweiligen Ausbau der Oberstraße und Gronastraße mit ausgebaut wurden und die gesamte Lehmkuhler Straße von Oberstraße bis Lehmkuhler Straße Hausnummer 12 eine einheitliche Erschließungsanlage darstellt, die lediglich jetzt zeitversetzt ausgebaut wird. Dieser anteilige Aufwand der Einmündungsbereiche sollte üblicherweise jetzt erst mit dem vollständigen Ausbau der Lehmkuhler Straße abgerechnet werden. Rechnungsunterlagen hierüber liegen jedoch leider nicht mehr vor. Daher entsteht den Anliegern für diese Einmündungsbereiche kein zusätzlicher Aufwand mehr.

Frau Meis veranlasst zum Ausbau der Grünflächen ein Anliegervotum:

Meinungsbild- Ergebnis Lehmkuhler-Straße			
Sollen die Grünflächen (vorbehaltlich 5 Stück) bestehen bleiben?			
Grünflächen	Ja	Nein	Enthaltung
Anzahl der anwesenden Stimmen 14			
	5	5	4

Sollen die Grünflächen mit kleinen/kleinbleibenden Bäumen bepflanzt werden?			
Stellplätze	Ja	Nein	Enthaltung
Anzahl der anwesenden Stimmen 14			
	4	9	1

Erschließungsbeiträge konnten bei Frau Meyer, Frau Meis und Herrn Böttger abgefragt werden.

Veranstaltungsende 19:55 Uhr



Meis, 66.1



Meyer, 66.2