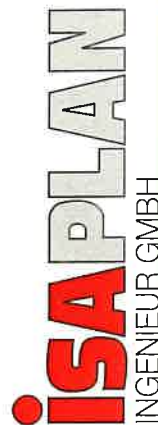


per Mail  
Objektgesellschaft Brauweiler GmbH & Co. KG



VERKEHR · STRASSE · WASSER · BERATUNG

BRÜCKENSTRASSE 4 · 51379 LEVERKUSEN  
TELEFON 02171/36 355 -0  
INFO@ISAPLAN.NET · WWW.ISAPLAN.NET

GESCHÄFTSFÜHRER  
DIPL.-ING. JURGEN KRACHT

SPARKASSE LEVERKUSEN  
IBAN DE03 3755 1440 0101 0162 85  
BIC WELADEDLLEV

VR BANK EG BERGISCH GLADBACH  
IBAN DE22 3706 2600 2009 0030 13  
BIC GENODED1PAF

HANDELSREGISTER KÖLN HRB 48828  
STEUER-NR. 230/5748/0574 · UST.-ID-Nr. DE123712899

**Bauvorhaben „Abtei-Quartier“ Pulheim-Brauweiler**  
**Vorgezogene verkehrliche Einschätzung**  
Leverkusen, 16.11.2018 – Pulheim-Brauweiler/ebb

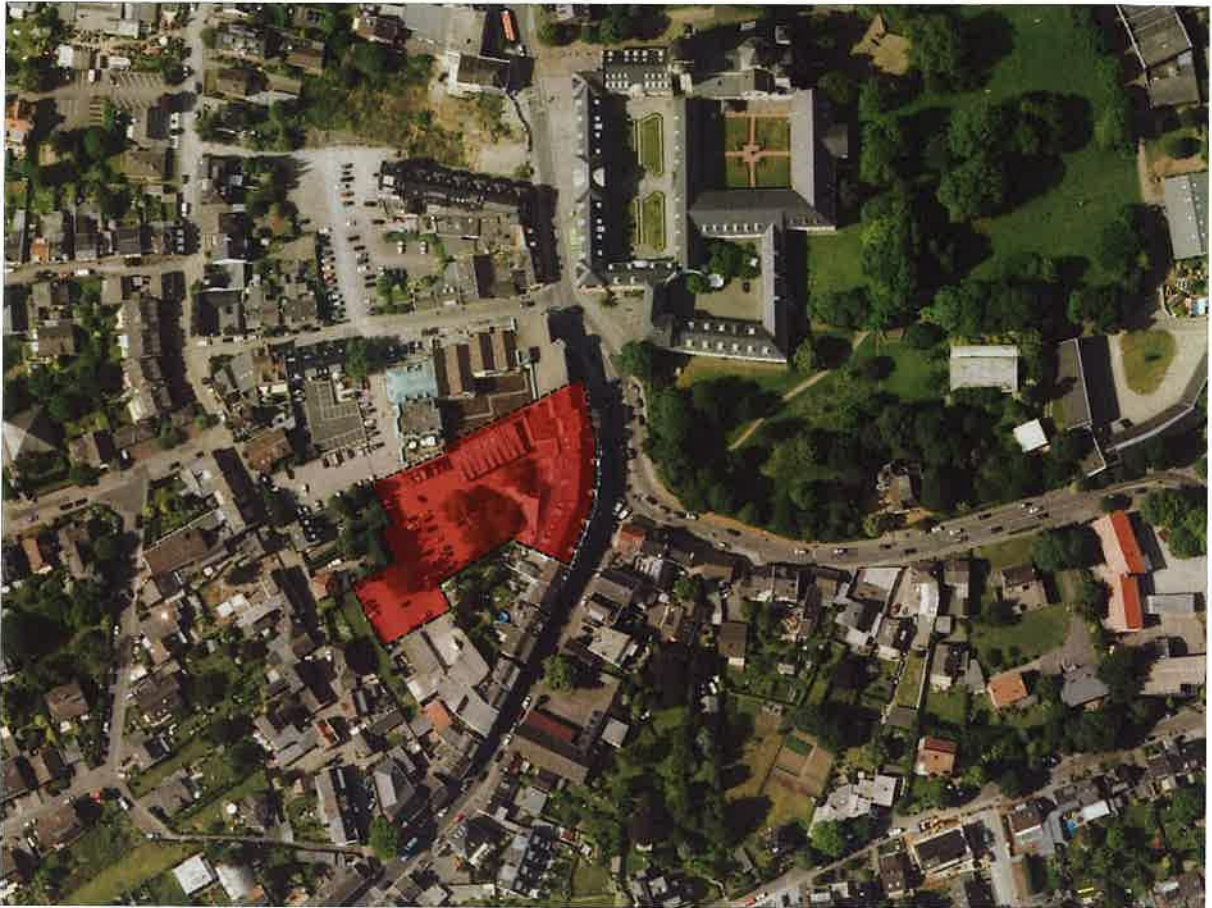
Sehr geehrte Damen und Herren,

als vorgezogene Einschätzung zum o.g. Bauvorhaben stellt sich die Verkehrssituation in Kurzform wie folgt dar:

**1. Sachstand**

Die Objektgesellschaft Brauweiler GmbH & Co. KG entwickelt im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 „Abtei-Quartier“ auf einem ca. 0,5 ha großen Plangebiet in zentraler Lage des Pulheimer Stadtteils Brauweiler den Neubau des neuen „Abtei-Quartiers“. Angestrebt werden der Abriss der bestehenden Gebäude der heutigen Abtei-Passage und die Errichtung eines Neubaus an dieser Stelle. Das Konzept sieht nach derzeitigem Stand die Unterbringung eines REWE-Marktes sowie ergänzender kleinerer Ladenflächen im Erdgeschoss vor. Oberhalb der Erdgeschossebene ist Wohnnutzung vorgesehen. In zwei Tiefgeschossen wird die Realisierung einer Tiefgarage mit ca. 220 Stellplätzen angestrebt.

Gegenstand dieser vorgezogenen verkehrlichen Einschätzung ist das unten dargestellte Konzept mit einem gemischten Quartier, bestehend aus Einzelhandel (REWE und Shops) und Wohnen auf dem heutigen Quartiersgelände.



**Abbildung 1:** Bebauungsplangebiet zwischen der Ehrenfriedstraße, Bernhardstraße, Kaiser-Otto-Straße und der Straße Rosenhügel  
© www.opengeodata.nrw.de



**Abbildung 2:** Konzept 3. Obergeschoss der Planung von KUBALUX Architekten GmbH

Aus den Unterlagen für die Gebäudeplanung des Architekturbüros KUBALUX Architekten GmbH (Stand 16.11.2018) gehen für den geplanten Einzelhandel (REWE) als auch für die geplanten kleinteiligeren Shops die Verkaufsflächen (VKF) hervor. Zusätzlich gibt es Angaben bezüglich der geplanten Anzahl an Wohneinheiten im Gebäude. Diese Grundlagendaten wurden in Kombination mit Parametern der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006) für die Verkehrserzeugung herangezogen. Hierzu wurden folgende Flächengrößen der „Begründung zum Vorentwurf“ (H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stand 15.11.2018) entnommen:

- REWE (VKF): 1.800 m<sup>2</sup>
- Shops (VKF): 300 m<sup>2</sup>
- Wohnbebauung (WE): 75 WE

## 2. Leistung

Auf Basis der oben dargestellten Flächen wurde die Berechnung der Verkehrserzeugung mit dem Excel-Programm *Ver\_Bau* von Dr. Bosserhoff in der Version 01/2018 durchgeführt. Dieses Programm lehnt sich grundsätzlich an die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ 2006 der FGSV an.

Die Belastungsspitzen für den Nachmittag (Maximum des Tages) der Verkehrserzeugung stellen sich, getrennt nach Einzelhandelseinrichtung und Wohnbebauung, auf Basis überschlägiger Berechnungen tabellarisch wie folgt dar:

	Zielverkehr [Kfz/h]	Quellverkehr [Kfz/h]
	17.00 – 18.00 Uhr	17.00 – 18.00 Uhr
Einzelhandelseinrichtungen	44	43
Wohnbebauung	14	8
Summe	58	51

**Tabelle 1:** Summe rechnerischer Ziel-/Quellverkehr am Nachmittag [Kfz/h]

	Zielverkehr [Kfz/h]	Quellverkehr [Kfz/h]
	24 Stunden	24 Stunden
Einzelhandelseinrichtungen	402	402
Wohnbebauung	111	111
Summe	513	513

**Tabelle 2:** Summe rechnerischer Ziel-/Quellverkehr am Tag [Kfz/h]

### 3. Einschätzung der zukünftigen Verkehrssituation

Zur Einschätzung der zukünftigen Verkehrssituation wurden die oben dargestellten Verkehrsbelastungen überschlägig im Verhältnis zu erhobenen Zahlen des Rhein-Erft-Kreises aus dem Jahr 2014 (K5 – Mathildenstraße) und 2016 (K25 – Bernhardstraße) mit folgenden Werten betrachtet:

- K5 (Mathildenstraße):  
Spitzenstunde (17.00-18.00 Uhr): 1.079 Kfz/h (10 SV/h)  
DTV: 11.000 Kfz/24h  
SV: 150 SV/24h
- K25 (Bernhardstraße):  
Spitzenstunde (17.00-18.00 Uhr): 649 Kfz/h (5 SV/h)  
DTV: 7.100 Kfz/24h  
SV: 110 SV/24h

Grundsätzlich können auf Basis der derzeitig vorhandenen Kennziffern und Daten keine detaillierten Aussagen bezüglich der Verkehrsqualität an einzelnen Knotenpunkten getroffen werden. Ein Vergleich mit ähnlichen Gebietstypen und das empirische Wissen der ISAPLAN Ingenieur GmbH ermöglicht jedoch die allgemeine Aussage, dass eine Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs möglich ist. Die Notwendigkeit von Anpassungen im vorhandenen Straßennetz von Pulheim wird im weiteren Verfahren geprüft. Dieser Vorgang findet in enger Abstimmung mit der Stadt Pulheim und dem Rhein-Erft-Kreis statt.

### 4. Fazit

Auf Basis des Bebauungskonzeptes der KUBALUX Architekten GmbH wurden Berechnungen zum Neuverkehr durchgeführt. Die Flächen wurden der „Begründung zum Vorentwurf“ (H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stand 15.11.2018) entnommen und in Ansatz gebracht. Sollten sich hier im Zuge des weiteren Verfahrens Änderungen in der Nutzung, den Flächengrößen und/oder dem Detaillierungsgrad ergeben, sind Anpassungen in der Verkehrserzeugung zwingend erforderlich.

Die Abwicklung des Zusatzverkehrs wird im umliegenden Netz möglich sein, erfordert jedoch vertiefende Untersuchungen und vor allem zwingend kooperative Abstimmungen mit der Stadt Pulheim und dem Rhein-Erft-Kreis als Baulastträger.

Insbesondere muss

- auf kommunale Entwicklungsziele eingegangen werden
- eventuelle Zielszenarien der Stadt zum Gebiet berücksichtigt werden
- vorhandene oder geplante VEP und IHK eingebunden werden
- Wahl des Modal Split und Verkehrsverteilung abgestimmt werden
- eine ausreichende Verkehrsqualität nach den Maßgaben vom Rhein-Erft-Kreis erreicht werden

Welche Auswirkungen dies jedoch beispielsweise auf einzelne Knotenpunkte hat, oder welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, kann nur nach weiteren Untersuchungen mit deutlich höherem Detaillierungsgrad erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

ISAPLAN Ingenieur GmbH



Dipl.-Ing. D. Ebbers