



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1880/2012

Der Oberbürgermeister

V/66-661-li

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.10.12

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	12.11.2012	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	29.10.2012	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Ausbau von Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet Nr. 172 D/II "nbso - Wohnen Nord-West", Teilbereich der Wohnbaumaßnahme "Wohnen an der Grünen Mitte"

**Beschlussentwurf:**

Der Planung der Planstraßen und dem erstmaligen Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 172 D/II "nbso - Wohnen Nord-West" wird zugestimmt.

gezeichnet:

Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1880/2012  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Karl / nbso / 6173**

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Ausbau der Erschließung im Bebauungsplangebiet Nr. 172 D/II "nbso - Wohnen Nord-West"; Wohngebiet „neue bahnstadt opladen – Wohnen an der Grünen Mitte“

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Der Ausbau erfolgt durch einen Erschließungsvertrag, so dass keine Belastung des städtischen Haushalts erfolgt.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Keine

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Keine

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Keine

## **Begründung:**

### Ausgangslage

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 172 D/II "nbso - Wohnen Nord-West" soll in der gemeinsamen Sondersitzung Stadtbezirk II, Bau- und Planungsausschuss sowie Rat am 29.10.2012 gefasst werden. Der Bebauungsplan 172 D/II "nbso - Wohnen Nord-West" umfasst neben der Baumaßnahme durch den Investor auch Bestandsflächen mit vorhandener Bebauung. Diese Bereiche sind jedoch bis auf die Durchwegung zur Werkstättenstraße von der Herstellung der Erschließung nicht betroffen.

Die Maßnahme sieht die Errichtung von insgesamt ca. 190 Wohneinheiten in verschiedenen Bauformen vor (freistehende EFH ca. 40 WE, Doppelhäuser und Reihenhäuser ca. 78 WE, Geschosswohnungsbau ca. 72 WE). Zusätzlich entstehen auch einzelne gewerblich genutzte Gebäude bzw. gemischt genutzte Gebäude entlang der Bahnstadtchaussee.

Das städtebauliche und architektonische Konzept des Bebauungsplanes wurde durch einen Investor entwickelt und mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung sowie der nbso abgestimmt. Das Gebiet ergänzt das städtische „Quartier am Campus“ nach Westen. Die für das Quartier am Campus erarbeiteten planerischen Aussagen, Strukturen und gestalterischen Grundprinzipien wurden übernommen. Dies gilt vor allem für die Gestaltung der Planstraßen 2-4. Lediglich im Bereich der Planstraße 1 erfolgt eine Änderung der Straßenplanung gegenüber dem Quartier am Campus. Die dort vorgesehene beidseitige Fußwegbegleitung der Straße wird zugunsten einer für den Investor günstigeren einseitigen Wegebegleitung geändert.

Der Investor ist zugleich Erschließungsträger; es ist beabsichtigt die Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu übertragen.

### Gestaltung Planstraßen

Die Haupterschließung des Quartiers „Wohnen Nord-West“ erfolgt über die südlich angrenzende bereits hergestellte „Bahnstadtchaussee“ entlang der „Grünen Mitte“. Mit der Herstellung der Bahnstadtchaussee wurden straßenbegleitend durch die nbso öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung hergestellt.

Von der Bahnstadtchaussee gehen die nach Norden führenden **Planstraßen 2, 3, 4 und 5** in einer Länge von jeweils 170 m ab. Die Planstraße 5 übernimmt dabei die Funktionen einer Sammelstraße und die Planstraßen 2 bis 4 dienen nur zur Erschließung der direkt angrenzenden Wohnbaufelder und werden als Tempo-30-Zonen oder als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Entsprechend erfolgt die Gestaltung der Planstraßen 2-4 durch individuelle Verschwenke im Straßenverlauf und zeichnet sich als Mischverkehrsflächen (Wohnstraßen) aus. Diese 6m breiten Straßen haben jeweils 2 platzartige Aufweitungen, die den städtebaulichen Charakter fördern und als Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden können.

Die Planstraße 5 erhält als Sammelstraße im Gegensatz dazu eine 4,50 m breite Fahrbahn sowie auf der angebauten Straßenseite einen 2,50 m breiten abgesetzten Gehweg.

Die im Norden des Plangebietes verlaufende West-Ost-Achse, **Planstraße 1**, übernimmt in Anbindung an das „Quartier am Campus“ eine weitere wichtige West-Ost-Verbindung. Diese ca. 290 m lange Straße hat eine Gesamtbreite von 14 m, inklusive eines durchgehenden begleitenden Gehweg von 2,50 m Breite im südlichen Bereich. Auf der gesamten Länge der Straße befinden sich baumbestandene Senkrechtparker, die im östlichen und westlichen Bereich auf die Südseite der Straße verspringen, um das Straßenbild zu gliedern und aufzulockern. Im Westen mündet die Planstraße 1 in einer platzartigen Aufweitung die in einen Fuß- und Radweg übergeht und an die Werkstättenstraße anbindet. Die Aufweitung dient gleichzeitig als Wendeanlage für Fahrzeuge und die Müllabfuhr. Eine Durchfahrt bis zur Werkstättenstraße wird durch bauliche Anlagen unterbunden.

Die Gestaltung des Übergangs zwischen der Planstraße 1 und der „Adam-Riese-Straße“ im Quartier am Campus wird im weiteren Planungsprozess noch detailliert zwischen dem Erschließungsträger, den Fachbereichen sowie der nbso abgestimmt unter Einbeziehung des Anschlusses nördlich angrenzenden Anschlusses zum Wohngebiet Lützenkirchener Str. (öffentliche Grünfläche mit Rampenanlage).

Die Erschließung der nördlichen Baufelder erfolgt über **private Wohnwege** ohne Wendemöglichkeit, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind. Die Länge der nördlichen Wohnwege beträgt weniger als 50m, so dass eine Wegebreite von 4m ausreicht. Zur Abwicklung der Müllentsorgung wurden für die angeschlossenen Gebäude separate Müllaufstellplätze entlang der Planstraße 1 eingerichtet.

Die Erschließung des Baufelds südlich des Wendehammers erfolgt ebenfalls über einen privaten Wohnweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Breite dieses Weges beträgt 6 m aufgrund seiner Länge von über 50m bis zur Einmündung in die Planstraße 1.

Im Bebauungsplangebiet sind insgesamt 26 Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt. Davon entfallen 14 auf die Planstraße 1 und jeweils 4 auf die Planstraßen 2-4. Weitere 6 Baumpflanzungen erfolgen in dem Bereich der Planstraße 1, der außerhalb des B-Plan Gebiets liegt, der aber Inhalt der Planungs- und Baumaßnahme ist.

Die Entwässerung der Straßenoberfläche erfolgt über ein 30 cm breites bzw. 50 cm breites Rinnensystem mit Sinkkästen.

Die Beleuchtungsplanung sieht in den geplanten öffentlichen Straßen insgesamt 35 Leuchtpunkte vor. Davon befinden sich 14 Leuchtpunkte in der Planstraße 1 und dem Rad- und Fußweg zur Werkstättenstraße, 6 Leuchtpunkte in der Planstraße 5 sowie 15 Leuchtpunkte in den Planstraßen 2-4 (jeweils 5 Leuchtpunkte / Planstraße).

#### Wegeverbindung zwischen der Planstraße 1 und der Werkstättenstraße

Die öffentliche Wegeverbindung zwischen dem westlichen Ende der Planstraße 1 (Wendeanlage) und der Werkstättenstraße soll zukünftig für Radfahrer und Fußgänger die Möglichkeit bieten, aus dem Plangebiet und dem angrenzenden „Quartier am Campus“ auf direktem Weg vor allem zum Bahnhof Opladen und der Bahnhofsbrücke ins Zentrum zu gelangen.

Die ursprünglich in der Rahmenplanung Neue Bahnstadt Opladen vorgesehene Anbindung der Wohnquartiere für den KFZ-Verkehr über die Planstraße 1 an die Werkstättenstraße wurde nach gutachterlicher Betrachtung nicht weiter verfolgt. Die gutachterliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die für den Durchstich an die Werkstättenstraße zur Verfügung stehenden Grundstücks- und Platzverhältnisse für diesen Zweck nicht ausreichend sind. Ferner könnte es an diesem neuen Knotenpunkt an der Werkstättenstraße aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten zu Problemen in der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit kommen. Ein positiver Nebeneffekt durch die Sperrung für den motorisierten Verkehr ist die grundsätzliche Entlastung des Wohngebietes Nord-West und die Bündelung der Verkehre auf den Hauptverkehrsachsen der „Grünen Mitte“.

Der geplante Fuß- und Radweg verläuft über ein städtisches Grundstück, welches allerdings als Außenfläche an das Kolping-Bildungswerk vermietet ist. Die im westlichen Bereich vorgesehene Wegbreite von 3m (geforderte Mindestbreite für die notwendige Kanaltrasse) ermöglicht weiterhin die Andienung des Kolping-Bildungswerks. Eine Detailabstimmung mit den Anliegern erfolgt im Rahmen der weiteren Detailplanung. Der Weg wird im Rahmen des Erschließungsvertrages durch den Erschließungsträger mit hergestellt.

#### Entwässerungseinrichtungen

Die Beschlussvorlage über die Herstellung der Entwässerungseinrichtung als Mischsystem wird in der Sitzung des Verwaltungsrates der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR am 13.11.2012 beraten.

#### Haushaltstechnische Belange – Erschließungsvertrag

Die Kosten für die Herstellung der gesamten Straßenerschließung betragen gemäß der Kostenschätzung 1.650.000 €.

Alle Kosten für die Herstellung der Erschließung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. Hierüber wird vorbehaltlich der Beschlussfassung zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB geschlossen werden.

#### **Anlage/n:**

- 1880 - Anlage 1
- 1880 - Anlage 2.1
- 1880 - Anlage 2.2