



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1897

Der Oberbürgermeister

V/66-660-Je

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.10.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	27.11.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Ausbau der öffentlichen Straßen und Wege, einer Ausgleichsfläche, einer Parkanlage mit Wegeführung, Spielfad und Spielplatz sowie Ausbau eines zentralen Quartiersplatzes im Bebauungsplangebiet Nr. 217/I "Hitdorf Ost/nördliche Flurstraße"

Beschlussentwurf:

1. Der Planung und dem erstmaligen Ausbau der Straßen und Wege wird vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße" zugestimmt.
2. Der Herstellung der nördlichen Grünanlage mit Ausgleichsfläche, Parkanlage einschließlich Wegeführung, Spielfad und Kinderspielplatz sowie dem Quartiersplatz westlich der Planstraße 2 wird vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße" zugestimmt.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in/Fachbereich/Telefon: Herr Jedlitzki / FB 66 / Tel. 406 - 6639

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Erschließung Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost / nördliche Flurstraße".

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Finanzstelle: 66611205021160/783200 „Plangebiet Hitdorf Ost“

Ausgaben:

2018:	100.000 €
2019:	100.000 €
2020:	100.000 €
2021:	100.000 €
spätere Jahre:	160.000 €

Einnahmen:

Die entsprechenden Einnahmen nach BauGB erfolgen in späteren Jahren und sind daher noch nicht in den Haushaltsunterlagen abgebildet.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Da für die Herstellung aller Anlagen und Einrichtungen dieses Bebauungsplangebietes der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Vorgabe der Übernahme des 10%igen Gemeindeanteils durch den Erschließungsträger beabsichtigt ist, besteht Kostenneutralität für die Stadt, denn die in den Folgejahren anfallenden Abschreibungen für die hergestellten Anlagen werden vollständig durch die ertragswirksamen Auflösungen der gebildeten Sonderposten gedeckt.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

siehe B)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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.)

Für den südlichen Teil ist die Durchführung eines Beitragsverfahrens nach §§ 127 ff. BauGB erforderlich.

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

Begründung:

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße". Es ist vorgesehen, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 217/I vom Rat der Stadt Leverkusen in der Sitzung am 18.12.2017 gefasst wird.

Das Gebiet wird im Süden von der Flurstraße bzw. der Hitdorfer Straße und im Westen von der Grünstraße begrenzt. Der Bebauungsplan sieht die verkehrliche Erschließung des Gebietes von der Hitdorfer Straße aus vor. Der bestehende dreiarmlige Kreisverkehr wird um einen vierten Arm im Nordosten ergänzt, an den sich dann die innere Erschließung anschließt. Im nordwestlichen Teil des Gebietes ist eine Ringerschließung vorgesehen, bevor die Straßenverkehrsfläche im Westen an die vorhandene Grünstraße anschließt. Die Durchfahrt zur Grünstraße wird jedoch durch Poller unterbunden. Ergänzt wird das Erschließungssystem durch einige öffentliche Fuß- und Radwege sowie GFL-Flächen, die zu privaten Erschließungswegen ausgebaut werden.

Nördlich des Baugebietes wird gemäß Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche angelegt. Zwischen der Ausgleichsfläche und der nördlichen Bebauung sieht der Bebauungsplan von der Grünstraße bis zum geplanten östlichen Fuß-/Rad- und Wirtschaftsweg eine Parkanlage mit Spielpfad, einen Fuß- und Radweg sowie einen Spielplatz vor. Weiterhin ist entsprechend dem Bebauungsplan nach der Querung der Flurstraße auf der Westseite der Verkehrsfläche ein kleiner Quartiersplatz vorgesehen.

Wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und der Baubeschluss zu den Beschlusspunkten 1 und 2 gefasst ist, soll mit einem Bauträger ein Erschließungsvertrag nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) über die Realisierung der Maßnahmen geschlossen werden.

2. Straßen- und Wegeplanung (zu Beschlusspunkt 1)

Motorisierter und ruhender Verkehr

Im Süden schließt die Planstraße 1 als neu zu erstellender vierter Arm an den bestehenden Kreisverkehr Hitdorfer Straße/An den Rheinauen an. Bis zur querenden Flurstraße werden die ersten ca. 150 m der Erschließung (Planstraße 1) im Trennprinzip mit beidseitig je 2 m breiten Gehwegen und 6 m breiter Fahrbahn ausgebildet (s. Anlage 1). Wechselseitige Baumbeete und Parken auf der Fahrbahn tragen zur Verkehrsberuhigung bei. In diesem Abschnitt sind 30 km/h erlaubt. Die Gehwege erhalten eine Befestigung aus grauen Betonsteinplatten und im Bereich der Zufahrten aus Betonsteinpflaster. Die Fahrbahn wird asphaltiert.

Ab der querenden Flurstraße werden die Planstraßen 2 bis 4 als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit einer Regelbreite von 6 m ausgebaut (s. Anlage 2 u. 3). Der Ausbau erfolgt niveaugleich ohne Trennung der Verkehrsarten und wird mit dem Verkehrszeichen 325 als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Planstraßen 2 bis 4 erhalten verkehrsberuhigende Elemente wie Fahrbahnversätze und Fahrbahneinengungen durch versetzte Baum- und Parkstandorte. Die Mischverkehrsfläche wird in diesem Bereich durchgehend aus grauem Pflaster hergestellt. Die Parkstände erhalten anthra-

zitfarbenes Pflaster. Im gesamten Bebauungsplangebiet werden ca. 53 öffentliche Parkstände hergestellt. Sollte sich die Lage von Zufahrten noch ändern, kann es sein, dass auch einige Parkstände geringfügig verschoben werden müssen. Da die Durchfahrt zur Grünstraße unterbunden wird, ist hier innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzung (Planstraße 4) eine Wendeanlage für Pkw vorgesehen

Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Gebietes für den nicht motorisierten Verkehr erfolgt im Bereich der Planstraße 1 parallel und in den Planstraßen 2 bis 4 gemeinsam mit dem motorisierten Verkehr. Ergänzt wird dieses System durch zusätzliche Wegebeziehungen, die für den motorisierten Verkehr nicht freigegeben werden. Am Kreisverkehr beginnend wird ein Fuß-/Rad- und Wirtschaftsweg auf der kompletten Länge des Plangebietes an dessen östlicher Grenze entlang geführt. Als Befestigung erhält er eine wassergebundene Decke. Dieser Weg wird über einen nördlich der geplanten Bebauung gelegenen Fuß- und Radweg, ebenfalls auf kompletter Gebietslänge, mit der Grünstraße verbunden. Von diesem nördlichen Weg aus werden drei gepflasterte Fuß-/Radwegverbindungen in das Baugebiet geschaffen. Die im Bestand als Wirtschaftsweg ausgebaute Flurstraße wird von der Oststraße bis zum östlich gelegenen neuen Fuß-/Rad- und Wirtschaftsweg zurückgebaut und ebenfalls als reiner Fuß-/Radweg in Asphaltbauweise hergestellt. Von der Kreuzung Flurstraße/Oststraße wird außerdem eine weitere Fuß-/Rad-Anbindung in Pflasterbauweise zur Planstraße 3 geschaffen. Die geplanten Fuß- und Radwege werden zu den befahrenen Flächen hin abgepollert.

Anschluss an den Bestand

Die Planstraße 1 wird im Süden an den bestehenden Kreisverkehr Hitdorfer Straße/An den Rheinauen angeschlossen und erhält einen Fahrbahnteiler mit Überquerungsmöglichkeit. Auf der Westseite des Kreisverkehrs wird ebenfalls eine Überquerungsmöglichkeit geschaffen. Hierzu muss die vorhandene Mittelinsel umgebaut werden. Alle vorhandenen und geplanten Überquerungsstellen werden barrierefrei unter der Verwendung taktiler Leitelemente aus- bzw. umgebaut. Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit des Flurstückes 865 nordwestlich des Kreisverkehrs kann momentan keine durchgehende Gehwegverbindung von der Planstraße 1 entlang der Hitdorfer Straße bis zur Oststraße hergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt hier aber Verkehrsflächen fest, um diese Verbindung in der Zukunft herstellen zu können. Jetzt wird zunächst der bestehende Fahrbahnteiler im westlichen Kreisverkehrsarm zu einer Überquerungsstelle umgebaut, um hier ein Queren der Hitdorfer Straße auf möglichst kurzen Wegen gewährleisten zu können. Der Anschluss der Planstraße 4 im Westen an die Grünstraße wird zwar ausgebaut, die Durchfahrt allerdings durch Poller unterbunden bzw. nur für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht.

Straßenbegleitgrün

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet 22 Straßenbäume fest. In der vorliegenden Straßenplanung wurden 17 zusätzliche Bäume vorgesehen. Die schmalen, wegebegleitenden Grünflächen werden mit Raseneinsaat versehen. Eine andersartige Unterpflanzung erhalten nur die Baumscheiben mit ca. 6 m² Größe. Über die Art der vorzusehenden Bäume sind im weiteren Verlauf noch Abstimmungen mit dem Fachbereich Stadt-

grün zu führen. Sollte sich die Lage von Zufahrten noch ändern, kann es sein, dass auch einige Baumstandorte geringfügig verschoben werden müssen.

Straßenbeleuchtung

Als Straßenbeleuchtung kommen Leuchten mit sparsamer LED-Technik und einer Lichtpunkthöhe von 5 bis 6 m zum Einsatz. Sollten sich Zufahrten und Baumstandorte nachträglich ändern, so sind gegebenenfalls einzelne Leuchtenstandorte anzupassen. Im Bereich des östlichen Fuß-/Rad- und Wirtschaftsweges ist keine Beleuchtung notwendig und vorgesehen. Sollte hier später eine Beleuchtung gewünscht sein, ist diese aufgrund der wassergebundenen Decke des Weges einfach zu realisieren.

Bauablauf

Für den Bauablauf ist geplant, nach erfolgtem Kanalbau und der Verlegung der Versorgungsleitungen im Bereich der Planstraßen und Stichwege als erste Baustufe bituminöse Baustraßen zu erstellen. Der Endausbau erfolgt dann im Anschluss an den Hochbau.

3. Nördliche Ausgleichsfläche und Parkanlage mit Spielplatz sowie der Quartiersplatz westlich der Planstraße 2 (zu Beschlusspunkt 2)

Nördlich des Baugebietes wird zum Ausgleich der Versiegelung durch die verkehrliche Erschließung des Baugebietes und der Wohnbebauung eine Ausgleichsfläche als Extensivgrünland inklusive freiwachsender Strauchhecke an der südlichen Grenze angelegt. Zwischen der Ausgleichsfläche und der geplanten Bebauung wird von der Grünstraße aus bis zum östlichen Fuß-/ Rad- und Wirtschaftsweg eine Parkanlage mit gepflastertem Fuß- und Radweg, einem Spielpfad mit unterschiedlichen Spiel und Ruheangeboten sowie ein Spielplatz angelegt. Der Spielplatz bietet einen Spielbereich für junge und ältere Kinder, eine Spiel- und Liegewiese sowie einen Treffpunkt für Erwachsene an (s. Anlage 4 u. 5).

Ein weiterer Aufenthaltsraum ist nach der Querung der Flurstraße westlich der Verkehrsfläche vorgesehen. Dieser Quartiersplatz erhält Spielelemente wie eine Tischtennisplatte, einen Kicker, ein Boulefeld sowie Sitzmöglichkeiten (s. Anlage 6).

4. Sonstiges (Entwässerungseinrichtung)

Die Vorlage über die Herstellung der Entwässerungseinrichtung als Mischsystem soll, vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße", in der Sitzung des Verwaltungsrates der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AÖR (TBL) am 14.11.2017 beschlossen werden.

5. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen gem. Kostenschätzung ca. 2.013.000 € brutto.

Davon entfallen auf:

Straßen- und Wegebau einschließlich Beleuchtung, Straßenbegleitgrün und Ingenieurleistungen	1.577.000 €
nördliche Ausgleichsfläche inkl. Ingenieurleistungen	88.000 €
nördliche Parkanlage (mit Spielpfad, Fuß-/ Radweg, Spielplatz) und der Quartiersplatz westl. Planstraße 2 inkl. Ingenieurleistungen	<u>348.000 €</u>
Gesamtkosten brutto:	2.013.000 €

Sämtliche Erschließungskosten aus dem nördlichen Teil (ab der Querung der Flurstraße) gehen ausschließlich zu Lasten des Bauträgers. Der Bauträger trägt auch den 10 % Gemeindeanteil. Somit besteht hier Kostenneutralität für die Stadt.

Für den südlichen Teil (bis zur Querung der Flurstraße) ist ein Beitragsverfahren nach §§ 127 ff. BauGB durchzuführen, da hier Fremdanlieger erschlossen werden. Der 10 % Gemeindeanteil wird ebenfalls vom Bauträger übernommen. Somit besteht auch hier Kostenneutralität für die Stadt.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

- 1 Straßenbaulageplan 1 (Teil Süd)
- 2 Straßenbaulageplan 2 (Teil Nordost)
- 3 Straßenbaulageplan 3 (Teil Nordwest)
- 4 Ausgleichsfläche und Parkanlage Plan 1 (Teil Nordost)
- 5 Ausgleichsfläche und Parkanlage Plan 2 (Teil Nordwest)
- 6 Quartiersplatz westl. Planstraße 2