



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0692

Der Oberbürgermeister

V/66-

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.05.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	17.06.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Ausbau der öffentlichen Straßen und Wege, Ausgleichsflächen, eines Grünzuges mit Wegeführung, Spielpfad und Spielplatz im Bebauungsplangebiet „Steinbüchel – Fester Weg,, Bebauungsplan Nr. 203/III

Beschlussentwurf:

Der Planung der Straßen und Wege sowie der Quartiersplätze, Ausgleichsflächen und Grünzüge inkl. Wegeverbindungen, Spielpfad und Kinderspielplatz wird zugestimmt.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

1. Ausgangssituation:

Die Stadt Leverkusen hat zusammen mit einem Bauträger den Bebauungsplan Nr. 203/III „Steinbüchel – Fester Weg“ für die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit Kita-Nutzung aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde in der 54. Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen am 25.06.2020 beschlossen. Das durch den Bebauungsplan definierte Gebiet wird im Norden von der Achse Fester Weg - Albert-Schweitzer-Straße und im Süden und Westen von vorhandener Wohnbebauung eingeschlossen.

2. Straßen- und Wegeplanung:

Motorisierter Verkehr

Das geplante Wohnquartier wird in Gänze als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und in Form einer Mischverkehrsfläche umgesetzt. Um das Überschreiten der zulässigen Geschwindigkeiten zu vermeiden, soll der Durchgangsverkehr bestmöglich unterbunden werden. Aus diesem Grund ist eine Abschnittsbildung vorgesehen, welche das Wohngebiet in voneinander getrennte Einheiten unterteilt und so die möglichen Weeglängen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches reduziert. Die Separation der Abschnitte soll mittels herausnehmbarer Poller erfolgen, um Fahrzeugen der Feuerwehr und Müllabfuhr die Durchfahrt zu ermöglichen. Das Plangebiet ist daher zunächst verkehrlich in einen westlichen und einen östlichen Teil gegliedert, zwischen welchen nur für Fuß- und Radverkehr Verbindungen bestehen. Dazu wird die durchlaufende West-Ost-Achse Fester Weg - Albert-Schweitzer-Straße durch Poller unterbrochen.

Der westliche Teil ist für den Straßenverkehr nur von der Bruchhauser Straße aus erreichbar. Dazu wird der im Norden gelegene Fester Weg mit der vorhandenen Breite von 6,00 m im Vollausbau grau gepflastert. Im Süden erfolgt die Erschließung zukünftig über die Planstraße 2, welche zwischen der bestehenden Bebauung hindurchgeführt werden muss. Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede ist beim Ausbau der 6,00 m breiten Zufahrtsstraße eine systematische Höhenabfangung mittels einer begrünten Gabionenwand notwendig.

Die zentral gelegene Planstraße 3 verlängert die bisher vorhandene Garagenhofzufahrt bis ins Plangebiet und wird mit der vorhandenen Breite von 3,00 m grau gepflastert. Diese wird jedoch auf Höhe des jetzigen Endes der Bestandsgrundstücke abgepollert und dient dem angrenzenden Plangebiet damit als ergänzende Rad- und Fußwegeverbindung. Der östliche Teil des Plangebiets schließt an die Albert-Schweitzer-Straße im Osten sowie die Feuerbach- und Schopenhauerstraße im Süden an, wobei letztere nur eine geplante Häuserreihe erschließen soll und zum restlichen Plangebiet durch Poller abgegrenzt wird.

Die Planstraßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 - 8,00 m in Pflasterbauweise ausgebaut. Der Ausbau erfolgt niveaugleich ohne Trennung der Verkehrsarten und wird mit dem Verkehrszeichen 325 als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Planstraßen erhalten zusätzlich verkehrsberuhigende Elemente wie Fahrbahnversätze und Fahrbahneinengungen durch versetzte Baum- und Parkstandorte. Die Fahrbahnbreite wird dadurch punktuell auf 4,00 m eingeeengt. Zusätzlich werden durch den Bau von Aufmerksamkeitspflasterbereichen an den Stellen,

an denen Wohnwege senkrecht auf die durchlaufende Wohnstraße treffen, der Straßenraum optisch unterbrochen und so die Geschwindigkeit reduziert.

Insgesamt zählt das Wohnquartier 15 Wohnwege, welche als Stichstraßen angelegt sind und ausschließlich der Erschließung der Wohnbebauung dienen. Davon sind nur drei Stichstraßen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, der Rest verbleibt in privater Hand. Die Wohnwege werden mit einer durchgängigen Breite von 4,00 - 4,50 m ausgebaut.

Ruhender Verkehr

Alle Einfamilienhäuser werden zukünftig über eine eigene Garage zzgl. rechnerisch einem weiteren Stellplatz vor der Garage verfügen. Der Parkraumbedarf für die Mehrfamilienhäuser wird durch insgesamt vier Tiefgaragen erfüllt. Zusätzlich werden im Plangebiet insgesamt 87 öffentliche Besucherparkstände generiert. Sollte sich die Lage von Zufahrten noch ändern, kann es sein, dass auch einige Parkstände geringfügig verschoben werden müssen. Zudem wird entlang der Albert-Schweitzer-Straße ein 2,00 m breiter Parkstreifen baulich neu angelegt. Hierdurch soll der heute auf der Straße parkende ruhende Verkehr verlagert werden, um so den vorhandenen Straßenquerschnitt der Albert-Schweitzer-Straße besser für den Begegnungsverkehr nutzen zu können.

Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Gebietes für den nicht motorisierten Verkehr erfolgt gemeinsam mit dem motorisierten Verkehr über die Achse Fester Weg – Albert-Schweitzer-Straße sowie über die Planstraßen 2, 7 und 9. Die Planstraße 3 dient neben der Erschließung der Bestandsgebäude dem neuen Wohngebiet als wichtige Rad- und Fußwegeverbindung. Ergänzt wird das Erschließungssystem durch zusätzliche Wegeverbindungen, die für den motorisierten Verkehr nicht freigegeben werden. Zudem verlaufen Fuß- und Radverkehrsverbindungen innerhalb des das Plangebiet durchziehenden Grünzuges. Diese Verbindungen werden in einer Breite von 2,00 m ausgebaut. Als Befestigung erhalten diese eine wassergebundene Wegedecke.

Quartiersplätze

Im westlichen sowie im östlichen Plangebiet werden Quartiersplätze eingerichtet, welche hauptsächlich dem Aufenthalt dienen sollen. Im Randbereich jedoch wird auch der motorisierte Verkehr die Plätze überfahren können. Zur Verdeutlichung der Änderung der Nutzungsansprüche wird der Platzbereich optisch durch ein andersfarbiges Pflaster hervorgehoben. So wird dem motorisierten Verkehr signalisiert, dass hier besonders aufmerksam und langsam gefahren werden muss. Die Platzgestaltung wurde im Rahmen der Außenanlagenplanung erarbeitet. Neben verschiedenen Sitzmöglichkeiten sowohl auf dem Quartiersplatz 1 als auch 2, ist auf dem Quartiersplatz 2 zudem eine Boule-Bahn sowie der Bau eines Holzdecks unterhalb eines Solitärbaums vorgesehen.

Straßenbegleitgrün

Die Entwurfsplanung sieht die Neupflanzung von 73 Straßenbäumen vor. Aufgrund der Führung der Versorgungstrassen muss der Standort von vier Baumscheiben entlang der Planstraße 1 und 2 zur Hälfte auf Privatgrund verschoben werden. Diese Bäume werden durch eine Baulast gesichert. Alle Baumscheiben sind mit einer Größe von > 6 m² dimensioniert. Die Pflanzgruben sind dabei mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Im Bereich von Leitungen ist ein Wurzelschutz vorgesehen. Über die Art der vorzusehenden Bäume

sind im weiteren Verlauf noch Abstimmungen mit dem Fachbereich Stadtgrün 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 insektenfreundlicher 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.

Ausgleichsfläche

Nördlich des Baugebietes werden zum Ausgleich der Versiegelung durch die verkehrliche Erschließung des Baugebietes und der Wohnbebauung verschiedene Ausgleichsflächen (M1 „Extensivwiese“, M2 „Gehölzstreifen“ und M3 „Ortsrandeingrünung“) angelegt.

Öffentlicher Grünzug inkl. Wegeverbindungen und Spielpfad

Entlang sowie durch den zentralen Bereich des Gebietes wird eine Parkanlage mit Fuß- und Radwegeverbindungen sowie einem Spielpfad mit unterschiedlichen Spiel- und Ruheangeboten angelegt. Zudem werden weitere Spielmöglichkeiten am Rande des östlichen Baugebietes in einem weiteren Grünzug angelegt. Die Grünzüge sind dabei durch verschiedenste Fuß- und Radwege miteinander verbunden.

Bauablauf

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

3. Sonstiges (Entwässerungseinrichtung):

Die Vorlage über die Herstellung der Entwässerungseinrichtung als Mischsystem wird separat im Verwaltungsrat der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) beschlossen werden.

4. Kosten:

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme für die genannten Verkehrsanlagen betragen gem. Kostenschätzung ca. 5.431.000 € brutto. Davon entfallen auf:

Straßen- und Wegebau einschließlich Beleuchtung, Straßenbegleitgrün, Quartiersplätze und Ingenieurleistungen	4.241.000 €
Außenanlagen (Grünzug mit Spielpfad, Fuß-/ Radweg, Spielplatz)	1.190.000 €
<hr/> Gesamtkosten brutto:	<hr/> 5.431.000 €

Sämtliche Erschließungskosten des Vorhabens gehen ausschließlich zu Lasten des Bauträgers. Der Bauträger trägt auch den 10 % Gemeindeanteil. Somit besteht hier Kostenneutralität für die Stadt.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Vorlage wird noch zum Nachtragstermin in diesen Juni-Turnus eingebracht, damit die weiteren Verfahrens- und Arbeitsschritte zeitnah vorbereitet und in die Wege geleitet werden können.

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan_Gesamtplan

Anlage 2_Lageplan_Nord-West

Anlage 3_Lageplan_Süd-West

Anlage 4_Lageplan_Ost

Anlage 5_Außenanlagenplan_1

Anlage 6_Außenanlagenplan_2

Anlage 7_Außenanlagenplan_3

Anlage 8_Außenanlagenplan_4