Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2024/2901

Der Oberbürgermeister

V/66-660-Fö
Dezernat/Fachbereich/AZ

21.08.2024
Datum

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**	**Behandlung**
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	26.09.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:
Nahversorgungszentrum Fettehenne - Berliner Straße, Teltower Straße, Charlottenburger Straße

Beschlussentwurf:

Der Planung zur verkehrlichen Erschließung des geplanten „Nahversorgungszentrums Fettehenne“ im Stadtteil Leverkusen - Steinbüchel 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**
☐ ja ☒ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

Ausgangslage:
Im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel (Fettehenne) plant eine Vorhabenträgerin/ein Vorhabenträger zwischen der Berliner Straße, Charlottenburger Straße und Teltower Straße den Bau eines Nahversorgungszentrums mit Dienstleistungs-, Gastronomiebetrieben und Wohnungen. Mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ wurden am 22.02.2021 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen (Vorlage Nr. 2020/0220). Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens war auch ein umfangreiches Verkehrsgutachten, auf dessen Grundlage folgende verkehrliche Anpassungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen sind:

Erschließung:
Die gut 7.500 m² große Fläche für das Vorhaben ist im Süden von der Berliner Straße, im Westen von der Teltower Straße und im Norden von der Charlottenburger Straße eingefasst. Die Erschließung des Areals wird zukünftig von allen drei Straßen aus über neue Anschlüsse möglich sein. Folgende Erneuerungen werden nach Abschluss der Hochbautätigkeiten (voraussichtlich 2. Jahreshälfte 2027) umgesetzt:

Knoten Berliner Straße/Teltower Straße:
- Die Fußgängerampel (Fußgänger-Lichtsignalanlage, F-LSA) an der Einmündung Berliner Straße/Teltower Straße wird barrierefrei ausgebaut und technisch auf den neuesten Stand gebracht (Umrüstung auf LED-Technik, Videodetektion, Blindenakustik mit Vibrationstasten). Westlich der Einmündung Teltower Straße wird zusätzlich ein Vorsignal zur bestehenden Fußgänger-LSA installiert (in Verbindung mit einer weiteren Haltelinie), um das Linksabbiegen aus der Teltower Straße in die Berliner Straße (Fahrtrichtung Osten) zu erleichtern.
- Die Gehwegausrundungen an der Einmündung Berliner Straße/Teltower Straße werden ebenso wie die Gehwegbereiche an der signalisierten Furt mit taktilen Elementen ausgestattet.

Berliner Straße:
- Der nördliche Gehweg an der Berliner Straße weist zukünftig eine Mindestbreite von 2 m auf; dies wurde durch den frühzeitigen Grunderwerb aus der Fläche der Vorhabenträgerin/des Vorhabenträgers möglich.
- Die Andienung des Nahversorgungszentrums mit LKW soll über die Ein-/Ausfahrt Berliner Straße erfolgen. Diese Zufahrtsmöglichkeit wird daher mit schwerlasttauglichem Pflaster und entsprechendem Unterbau versehen.
- Die Natursteinpoller vor dem denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Areals (Berliner Straße Nr. 39) müssen gemäß der Vorgabe der Unteren Denkmalbehörde „als Bestandteil des Denkmals“ ebenfalls erhalten bleiben. Passend dazu soll auch die Gehwegfläche vor dem Gebäude in Natursteinpflaster verbleiben (Basalt).

Teltower Straße:
- Auf dem nordwestlich gelegenen Teil des Geländes wird ein zweigeschossiges Parkhaus neu errichtet. Die untere Etage soll über die Außenfläche des Einzelhandels erreichbar sein, das Obergeschoss wird innerhalb des Gebäudes über eine Rampe angeschlossen. Zusätzlich wird das Obergeschoss über eine zweite Ein- und Ausfahrt von der Teltower Straße aus erreichbar sein.

- Über einen weiteren Anschluss im südlichen Teil der Teltower Straße wird die Außenfläche des Einzelhandels angebunden. Beide Ein-/Ausfahrten werden im Verlauf der Gehwegerneuerung an der Ostseite der Teltower Straße in Pflasterbauweise hergestellt.

Charlottenburger Straße:

- Weitere Andienungsmöglichkeiten mit PKW werden über die Einzelgrundstückszufahrten im nordöstlichen Teil des Areals sichergestellt. Hier werden auf dem Gelände durch die Vorhabenträgerin/den Vorhabenträger auch Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Diese Grundstückszufahrten erfolgen ebenfalls in Pflasterbauweise innerhalb der Gehwegfläche.
- Zur Arrondierung der Gesamtfläche wurden der Vorhabenträgerin/dem Vorhabenträger Teile aus der Verkehrsfläche an der Charlottenburger Straße (ehemalige Busbucht) zugesprochen. Die bisherigen Schrägstellplätze werden zukünftig als Längsparkplätze umgestaltet.

Begrünung:
Die städtische Grünfläche im südöstlichen Einmündungsbereich Berliner Straße/Teltower Straße wird auf Zusage der Vorhabenträgerin/des Vorhabenträgers im Zuge der Gesamtbegrünung mit umgesetzt und auch mitfinanziert. Geplant sind in Anlehnung an die Begrünung auf der Westseite der Teltower Straße zwei weitere Bäume und eine Unterbepflanzung mit Bodendeckern.

Beleuchtung:
Die Straßenbeleuchtung wird in den betroffenen Abschnitten der Berliner Straße, Teltower Straße und Charlottenburger Straße erneuert. Die Beleuchtung erfolgt mit warmweißen, insektenfreundlichen LED–Leuchten und ist unter Berücksichtigung sehbehinderter Menschen blendfrei.

Kosten und Finanzierung:
Die Kosten für die Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße belaufen sich auf ca. 350.000 €. Die gesamten Kosten werden von der Vorhabenträgerin/vom Vorhabenträger übernommen.

Weiteres Vorgehen:
Vorbehaltlich der positiven Beschlussfassung wird zur Umsetzung der Maßnahme zwischen der Vorhabenträgerin/dem Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen ein Ausbauvertrag nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die Ausbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ abgeschlossen. Hierzu hat sich die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger bereits im o. g. Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Fertigstellung wird für die 2. Jahreshälfte 2027 in Aussicht gestellt.

Anlage/n:

Lageplan



Zeichenerklärung

- Fahrbahn
- Gehweg
- Gehweg, Natursteinpflaster (Basalt-Mosaikpflaster)
- Gehwegüberfahrt Pkw
- Gehwegüberfahrt Lkw
- Bankett / Grün- / Trennstreifen
- Taktiles Pflaster - Noppenstruktur
- Taktiles Pflaster - Rippenstruktur
- Taktile Begrenzung
- Grundstücksgrenze, Bestand
- Grundstücksgrenze, geplant

Neigungsbrechpunkt
H=1000,000 m
T=8,000 m
f=0,032 m

- Ausrundungshalbmesser
- Tangentenlänge
- Bogenstich
- Längsneigung
- Länge der Strecke
- Tangentenschnittpunkt
- Stationierung
- Hochpunkt / Tiefpunkt Gradiente
- Querneigung vorh. / neu
- Höhenkoten vorh. / neu
- Kanal vorh.
- Ablauf vorh. / neu
- Sammelleitung DN300 neu
- Beleuchtung vorh. / Leuchte erneuern / Lichtmast neu
- Beleuchtungskabel neu
- LSA Leerrohr neu / AZK neu
- Markierung vorh. / entf. / neu
- Verkehrszeichen-Mast vorh. / neu
- Flussbahn
- Hochbord / Rundbord mit Übergangsstein
- Tiefbord

Information

Vermessung/Kanal/Kataster, Mathow + Ernst 04.09.2019
Freianlagen, ISR 30.07.2020

Index	Datum	Name	Art der Änderung
e	30.07.24	Kir.	Vorbereitung Planungsausschuss Leverkusen
d	20.08.21	Kir.	Anmerkungen Förster Asphalt
c	19.08.21	Kir.	Änderungen aus Architektur, Ecke Teltower Str. / Charlottenburger Str.
b	26.05.21	Kir.	Abgestimmte Höhenplanung Ecke Kleingewerbe
a	04.05.21	Kir.	Höhenplanung, Schnitte

Entwurfsplanung

Projekt : **Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen Leverkusen Fettehenne**

Inhalt : Objektplanung Verkehrsanlagen
Lageplan
Erschließungsplan

Maßstab :	1: 250		Plan Nr. :	LP01
	Datum	Name		
bearbeitet :	02.08.2024	Kir.		
gezeichnet :	25.10.2019	Kir.	Blattgröße :	A1.0 (1089x594)
geprüft :			Projektnummer :	1960

Auftraggeber :
EKJ Grundbesitz IG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
Höfer Weg 46
51377 Leverkusen

Planer :
abvi verkehrsplanung
Westring 25 - 44787 Bochum
Tel. 0234 / 91 30 - 0
Fax 0234 / 91 30 - 200
email info@ambrosiusblanke.de
web www.ambrosiusblanke.de

Nr.	Bezeichnung/Änderungsvermerk	Datum	bearb.	gez.	geprüft
X	Lageplan				

STADT LEVERKUSEN Tiefbau

Erschließung NVZ Fettehenne
Berliner-, Teltower-, Charlottenburger Straße
Lageplan

Maßstab	
Aktenzeichen	
HHSt.-Nr.	
Ers. d. Z.Nr.	
Ers. f. Z.Nr.	
Zeichn. Nr.	3217 01 .24
Anlage	

Dezernentin	Fachbereichsleiter	Abteilungsleiterin
Deppe	Schmitz	Schmitt

660 | 6456 | 3217 | 21 | 01 | 24