



Maßnahme:

BAB A3, 8-streifiger Ausbau zwischen den Anschlussstellen Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Zentrum einschließlich Umbau AK Leverkusen
(siehe Anlage Abbildung 1)

Vermerk Alsenstraße 19

Am 14.11.2018 erreichte Straßen.NRW über eine Immobilienvermittlerin ein Exposé mit Kaufanfrage der Immobilie Alsenstraße 19 in 51373 Leverkusen. Die angebotene Immobilie ist eine Doppelhaushälfte (Baujahr 1936) mit ca. 102m² Wohnfläche auf 2 Etagen und ca. 503m² Flurstücksfläche (siehe Anlage Abbildung 2 und Foto 1 und 2). Das Besitztum wurde zuvor schon bei ImmobilienScout24 inseriert. Da Straßen.NRW aber nicht aktiv nach solchen Angeboten recherchiert, ist der Kontakt erst durch die Immobilienvermittlerin entstanden.

Der Ausbau der BAB A3, und die damit bedingte Verbreiterung des Querschnitts, führt zu Eingriffen in vorhandene private Eigentumsverhältnisse. Dabei gibt es einige wenige Gebäude, Schuppen, Gartenhäuser, Garagen etc. die innerhalb der Baufeldgrenze (rote gestrichelte Linie in den Lageplänen und Querschnitten) liegen. In den Lageplänen der Voruntersuchung sind diese gelb eingefärbt. Drei Wohnhäuser liegen derart dicht an der A3, dass keine Möglichkeit besteht diese beim Ausbau zu erhalten. Das Wohnhaus in der Alsenstraße 19 gehört zu diesen Wohnobjekten (siehe Ausschnittdarstellungen und Systemquerschnitte der Varianten 1 bis 6 aus der Voruntersuchung).

Wie in den Ausschnittdarstellungen der Varianten zu erkennen ist, kreuzt die neu geplante Lärmschutzwand das Wohngebäude in der Vorzugsvariante 1 „Ausbau in Bestandslage“, unmittelbar. Ebenso ist dies der Fall bei den Varianten 2 „langer Tunnel“, Variante 3 „kurzer Tunnel“, Variante 4.2 „Seitentunnel“ und Variante 5 „Variante AS Leverkusen-Zentrum“.

Bei den Varianten 4.1 „Tieflage einer Richtungsfahrbahn“ und Variante 6 „Durchgangstunnel“ liegt die neu zu errichtende Lärmschutzwand extrem nah am Wohngebäude Alsenstraße 19 und innerhalb der ausgewiesenen Baufeldgrenze. Hierbei gilt zu beachten das nach dem ARS 24/2016 des BMVI mit dem Vorentwurf ein Prüfkonzept für die rückseitige Unterhaltung und Bauwerksprüfung der geplanten Lärmschutzwand zu erstellen ist, und dementsprechend ein zusätzlicher Kontrollweg vorgehalten und eingeplant werden muss. Breite und Beschaffenheit des Weges werden im Prüfkonzept ermittelt.

Somit ist das Gebäude Alsenstraße 19 auf jeden Fall bei dem im Bedarfsplan der Bundesfernstraßen vorgesehenen Ausbau der A3 zu erwerben.

Nach Rücksprache mit dem Ministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur des Landes Nordrhein-Westfalen wurde daher der Antrag auf vorzeitigen Grunderwerb, mit Schreiben vom 08. Juli 2019, entsprochen und die Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks erteilt. Die Grunderwerbsabteilung von Straßen.NRW hat daraufhin den Verkehrswert des Wohnobjekts ermittelt und dieses incl. des Grundstück im Namen des Bundes erworben.

Als Eigentümerin des derzeit unbewohnten Gebäudes ist es seit 01.01.2021 die Pflicht der Autobahn GmbH mögliche Gefahren durch Vandalismus, Einbruch und unbefugtes Betreten der Immobilie zu verhindern und abzuwehren. Ferner sind Gefahren für das

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Außenstelle Köln

Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln

T +49 221-29927-0

rheinland@autobahn.de

www.autobahn.de

Nachbargebäude abzuwenden. Ein Sicherheitsunternehmen patrouilliert bereits regelmäßig das Grundstück und das Wohnobjekt. Das Grundstück wird ferner in Kürze mit einem Zaun umfriedet.

Da die Autobahn GmbH des Bundes ein Weitervermieten des Hauses bis zum geplanten Ausbau der A3 ausschließt (es müssten hier sonst Investitionen in das 85 Jahre alte Gebäude erfolgen) und an der Stelle keine Bauruine entstehen soll, wird geplant das Gebäude Alsenstraße 19 zeitnah abzureißen. Dies dient gleichzeitig der Verkehrssicherungspflicht als Eigentümer. Derzeit entwirft ein beauftragtes Ingenieurbüro die Unterlagen für den Abriss des Hauses und den Ertüchtigungsarbeiten am Nachbargebäude, Alsenstraße 17. Bei diesem Gebäude ist u.a. die Dacheindeckung zu ergänzen und ein Wärmedämmverbundsystem an der bisherigen Trennwand aufzubringen. Mit der Familie des Nachbargebäudes wurde Kontakt aufgenommen und diese von dem geplanten Vorhaben unterrichtet.

Die Abbrucharbeiten incl. Arbeiten am Nachbargebäude dauern insgesamt ca. 4 Monate. Mit den Abrissarbeiten wird vermutlich im Sommer dieses Jahrs begonnen. Eine entsprechende Abbruchanzeige wird die nächsten Wochen bei der Stadt Leverkusen eingereicht.

Anlagen zum Vermerk: Alsenstraße 19



Abbildung 1: Übersichtsplan Ausbau BAB A3

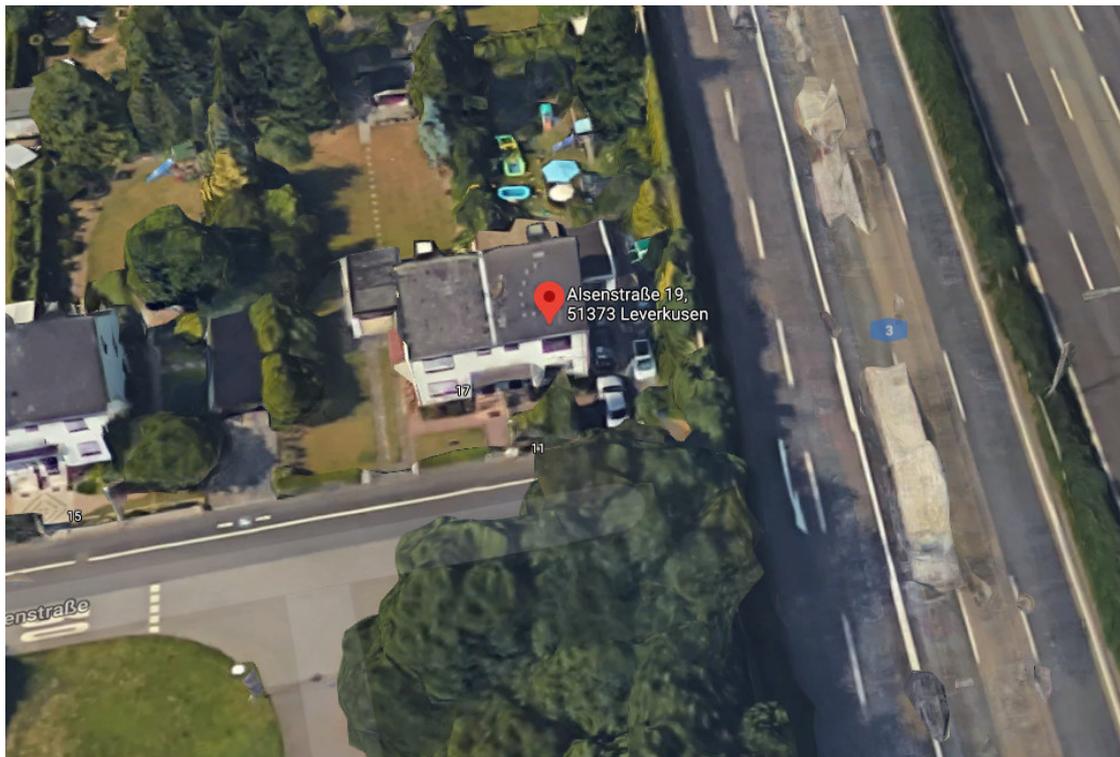


Abbildung 2: Google Maps 3D



Foto 1: Ansicht Alsenstraße 17 + 19

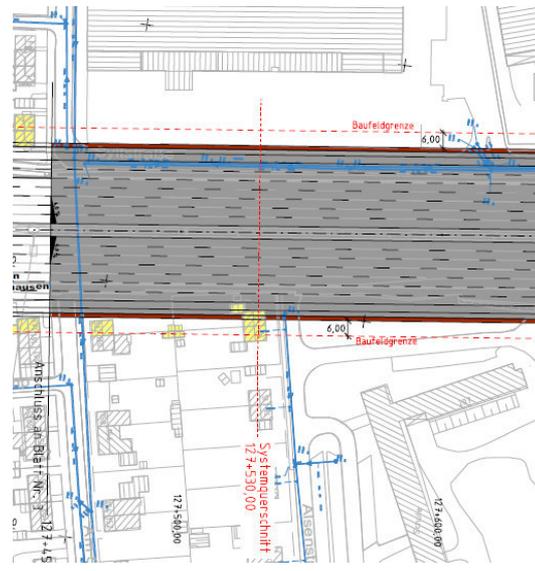


Foto2 : Rückseite Hausnummer 19

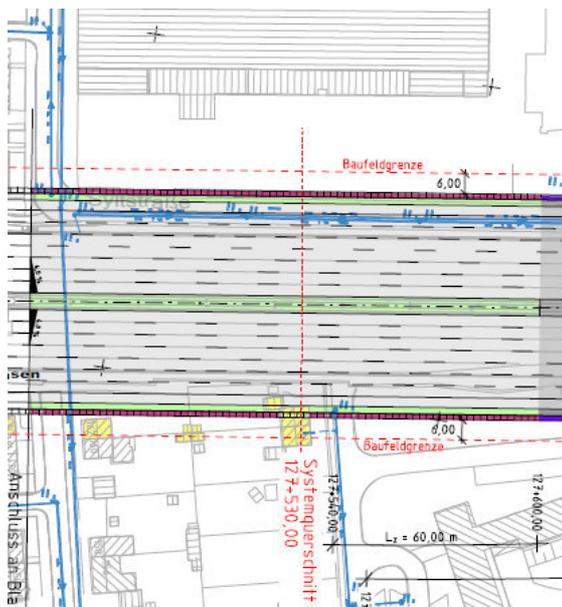
Ausschnittsdarstellungen der 6 untersuchten Varianten aus der Voruntersuchung im Bereich Alsenstraße 19:

Variante 1 und 5: Ausbau im Bestand, AS Lev-Zentrum

Variante 2: „langer Tunnel“



Variante 3: „kurzer Tunnel“



Variante 4.1: „Tieflege einer Richtungsfahrbahn“



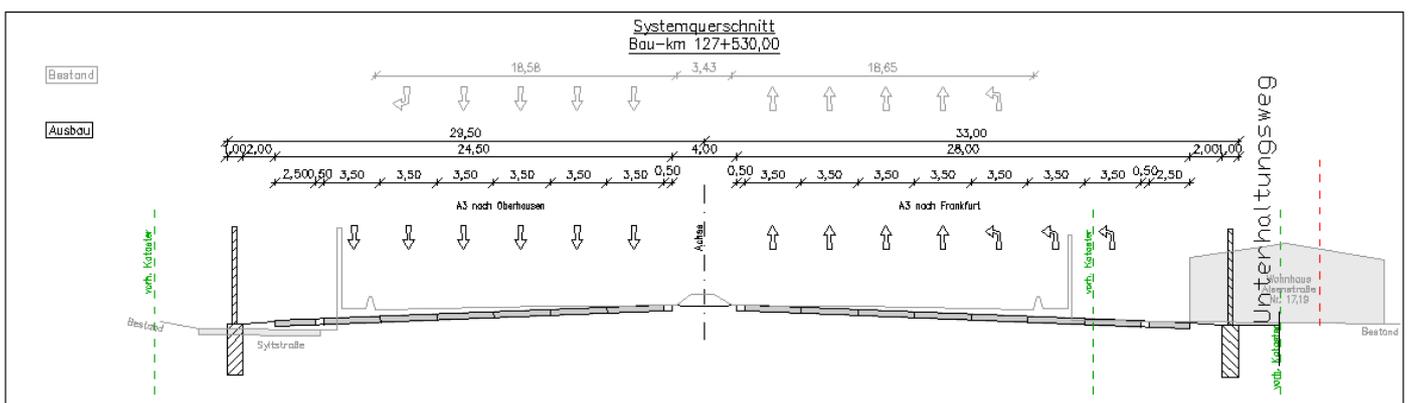
Variante 4.2: „Seitentunnel“



Variante 6: „Durchgangstunnel“



Systemquerschnitt Variante 1 und 5:



Systemquerschnitt Variante 6:

