Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2021/0620

Der Oberbürgermeister

/V-60-KS-Krü
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.04.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	19.04.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

Betreff:
Information der Autobahn GmbH des Bundes (Autobahn GmbH) über den beabsichtigten Abriss des Gebäudes Alsenstraße 19 in Leverkusen-Wiesdorf

Kenntnisnahme:

1. Der Rat nimmt die Beschlussempfehlung des Projektbeirates zum Autobahnausbau bei Leverkusen aus der Sitzung vom 16.03.2021 zur Kenntnis.

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Beschlussempfehlung des Projektbeirates nicht gefolgt werden kann.

3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Bauaufsichtsbehörde die Bestätigung der Anzeige der Beseitigungsmaßnahme (Abbruch des Gebäudes Alsenstraße 19) umgehend nach Eingang bzw. Erhalt der nachgeforderten Unterlagen zu erteilen hat.

gezeichnet:
Richrath

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:

Das Bundesverkehrsministerium hat mit Mitteilung vom 26.11.2020 die Festlegung der Vorzugsvarianten für den Ausbau der Abschnitte 2 (BAB 1 zwischen den Autobahnkreuzen Leverkusen-West und Leverkusen) und 3 (BAB 3 zwischen den Anschlussstellen Leverkusen-Zentrum und Leverkusen-Opladen) bekanntgegeben. Die Planung der Erweiterung auf acht Fahrstreifen wird demnach in der vorhandenen Höhenlage (Bestandslage) erfolgen.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat sich in seiner Sitzung am 14.12.2020 mit dem Thema befasst und die Entscheidung des Bundesverkehrsministeriums zum Anlass genommen, eine Sondersitzung am 20.01.2021 einzuberufen.

Im Rahmen dieser Sondersitzung hat der Rat der Stadt Leverkusen mehrheitlich bei nur einer Gegenstimme den in der Anlage 1 der Vorlage beigefügten Beschluss gefasst. Unter Beschlusspunkt 13 heißt es:
„Sollte das Bundesverkehrsministerium an seiner Ausbauplanung in bestehender Höhenlage festhalten, verkauft die Stadt insbesondere weder Flächen an Bund oder Land bzw. an andere mit dem Autobahnbau befasste Gesellschaften, noch stellt sie Flächen für Baustelleneinrichtungen, Ersatztrassen, Umleitungsmaßnahmen etc. bereit, und schöpft alle möglichen Rechtsmittel aus, um eine Bereitstellung zu verhindern. Jegliche weitere planungstechnische Unterstützung sowie Unterstützung baulicher Vorarbeiten durch die Stadt Leverkusen erfolgt ausschließlich auf Beschluss des Rates.“

Aufbauend auf diesen Beschluss wurde durch den Verwaltungsvorstand am 02.02.2021 die Dokumentation sämtlicher Anfragen vonseiten der Autobahn GmbH oder beauftragter Unternehmen durch die Verwaltung sowie die Einbindung des Projektbeirates zum Autobahnausbau beschlossen. Die Verwaltung weist hier darauf hin, dass es sich bei dem Projektbeirat um ein beratendes Gremium handelt, das nur Beschlussempfehlungen an den Rat der Stadt Leverkusen abgeben kann.

Anfrage der Autobahn GmbH:

Die Autobahn GmbH hat mit Schreiben vom 05.03.2021 informiert, dass das Gebäude Alsenstraße 19 im Vorgriff auf den Ausbau der BAB 3 zwischen der Anschlussstelle Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Zentrum erworben wurde. Die Autobahn GmbH teilt mit, dass beabsichtigt wird, das Gebäude auf dem Grundstück (eine Doppelhaushälfte) im Sommer 2021 abzureißen und die entsprechende Abbruchanzeige bei der Stadt Leverkusen einzureichen (Anlagen 2 und 3 der Vorlage).

Beratungsergebnis des Projektbeirates:

Der Projektbeirat hat diesbezüglich in seiner Sitzung vom 16.03.2021 folgende Beschlussempfehlung an den Rat gefasst: „Der Projektbeirat spricht sich dafür aus, keine Abbruchgenehmigung für das Objekt Alsenstraße 19 zu erteilen, sofern ein entsprechender Antrag gestellt wird.“

Bewertung durch die Verwaltung:

Auf Grundlage der Beratungsergebnisse des Projektbeirates nimmt der Fachbereich Bauaufsicht hierzu wie folgt Stellung.

Von Seiten der Bauaufsichtsbehörde gibt es hinsichtlich der geplanten Beseitigung des Gebäudes Alsenstraße 19 zur Vorbereitung des Ausbaus der BAB 3 wenig Steuerungsmöglichkeiten.

Nach § 62 Absatz 3 der Bauordnung NRW 2018 ist die Beseitigung von Anlagen nicht baugenehmigungspflichtig. In bestimmten Fällen ist der Durchführung der Maßnahme lediglich ein Anzeigeverfahren vorgeschaltet.

Dies ist für den Abbruch der hier in Rede stehenden Doppelhaushälfte der Fall. Der Eigentümer hat mindestens vier Wochen vor der beabsichtigten Maßnahme die Beseitigung des Gebäudes anzuzeigen. Dies hat mittels eingeführtem Vordruck unter Beifügung verschiedener Unterlagen zu erfolgen.

Neben den persönlichen Angaben des Bauherrn und den katastermäßigen und postalischen Angaben zu dem Baugrundstück sind Angaben zu der Gebäudeklasse und eine genaue Bezeichnung des Beseitigungsvorhabens notwendig. Zusätzlich ist die Beifügung einer Flurkarte und des Erhebungsbogens für die Abgangsstatistik nach dem Hochbaustatistikgesetz vorgesehen. Darüber hinaus ist die Beifügung der Bestätigung des qualifizierten Tragwerkplaners über die Standsicherheit des nicht zu beseitigenden Gebäudes (hier: Alsenstraße 17) erforderlich.

Ist die Anzeige – wie beschrieben – vollständig und ohne Mängel, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde den Eingang. Fehlen Unterlagen oder Angaben, fordert die Behörde zur Vervollständigung auf. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass die Bauaufsichtsbehörde über die genannten Angaben/Unterlagen hinaus Anforderungen an die Anzeige stellen kann. Nach Vervollständigung ist wiederum eine entsprechende Mitteilung/Bestätigung seitens der Behörde vorgesehen.

Mit den Arbeiten darf frühestens einen Monat nach der Bestätigung begonnen werden. Da die Behörde bei Beseitigungsmaßnahmen nur die Vollständigkeit der Anzeige prüft, jedoch keine materielle Prüfung vorzunehmen hat, ist diese Bestätigung umgehend nach Eingang der Anzeige bzw. der nachgeforderten Unterlagen zu erteilen.

Fazit:

Da weder ein Abbruchantrag durch die Autobahn GmbH noch eine Genehmigung des Abbruchs durch den Fachbereich Bauaufsicht erforderlich sind, kann der Beschlussempfehlung des Projektbeirates an den Rat nicht gefolgt werden.

Die Bauaufsichtsbehörde hat die Anzeige der Beseitigungsmaßnahme umgehend nach Eingang bzw. Erhalt der nachgeforderten Unterlagen zu erteilen.

Ergänzend muss darauf hingewiesen werden, dass ein Ratsbeschluss, der gleichlautend wie die Beschlussempfehlung des Projektbeirates gefasst würde, gegen geltendes Recht verstößt und zu beanstanden wäre.

Anlage/n:

Anlage 1 Beschlussauszug TOP 6 Rat 20.01.2021
Anlage 2 Anfrage der Autobahn GmbH vom 05.03.2021
Anlage 3 Anlage zum Anschreiben der Autobahn GmbH vom 05.03.2021

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan:	Sitzung vom: 20.01.2021	Niederschrift zur Sitzung
Rat der Stadt Leverkusen		RAT/003/2021

Auszug:

6. Dezernat V

6.1. Tunnel statt Stelze

6.1.1. Weiteres Vorgehen beim Ausbau der A1 und der A3 im Stadtgebiet Leverkusen
- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 25.11.2020
- m. erg. Schreiben vom 10.01.2021
2020/0214

6.1.2. Tunnel statt Stelze über die Städtebauförderung finanzieren
- Antrag der CDU-Fraktion vom 26.11.2020
2020/0215

6.1.3. Resolution des Rates der Stadt Leverkusen gegen die Festlegung der Vorzugsvariante "Ausbau von A1 und A3 in vorhandener Höhenlage" durch den Bundesverkehrsminister
- Antrag der SPD-Fraktion vom 03.12.2020
2020/0227

6.1.4. Bürgerprotestbriefe an Bundes- und Landesverkehrsminister zur Ausbauplanung der A 1 und A3 im Stadtgebiet Leverkusens
- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 29.11.2020
2020/0224

6.1.5. Autobahnen A1 und A3: Zusammenarbeit mit Bund und Land verweigern
- Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 04.12.2020
2020/0252

6.1.6. Demonstrationen gegen den Autobahnausbau in Leverkusen
- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 04.12.2020
2020/0251

6.1.7. Darstellung der Ausbaubreite der A3 an der Gustav-Heinemann-Straße
- Antrag der Gruppe DIE LINKE vom 11.01.2021
2021/0336

6.1.8. Verhinderung der oberirdischen Ausbaupläne der A1 und A3
- Antrag der AfD-Fraktion vom 11.01.2021
2021/0331

6.1.9. Ausbaupläne der A1 und A3 zu Lasten von Leverkusen verhindern
- Antrag von Aufbruch Leverkusen vom 14.01.2021
2021/0343

6.1.10. Autobahnausbau in Leverkusen
- Antrag der Fraktionen CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP, Opladen Plus und BÜRGERLISTE sowie der Gruppe DIE LINKE vom 19.01.2021
2021/0348

Rh. Noe (AfD) zieht den Antrag Nr. 2021/0331 seiner Fraktion aufgrund des Antrages Nr. 2021/0348 zurück.

Herr Oberbürgermeister Richrath lässt zunächst über den Antrag Nr. 2021/0348 (Tagesordnungspunkt 6.1.10) abstimmen.

Beschluss:

Präambel:
Der Ausbau der Autobahnen 1 und 3 sowie der Neubau der Rheinbrücke beschäftigt den Rat der Stadt Leverkusen seit vielen Jahren.

Der Entscheidung des Bundesverkehrsministeriums zum oberirdischen Ausbau der Autobahnen 1 und 3 und den sich daraus ergebenden gravierenden Folgen für Mensch, Umwelt und Stadtentwicklung müssen die politischen Kräfte im Rat der Stadt und die Bürgerinnen und Bürger entgegentreten.

Uns allen muss klar sein, dass die Entscheidung des Bundesverkehrsministeriums eine Entscheidung gegen den Willen der Stadt Leverkusen und ihrer Bürgerinnen und Bürger ist. Politik, Stadt und Bevölkerung haben deutlich gemacht, dass sie einen unterirdischen Ausbau anstreben und immer wieder gegen den oberirdischen Ausbau protestiert, weil er zu noch größerer Lärm- und Feinstaubbelastung führt, er wertvolle Flächen in unserer Stadt auffrisst und die Lebensqualität in unserer Stadt zerstört.

Mit dem Fiasko rund um die Rheinbrücke, einer der Hauptachsen im europäischen Güterzugverkehr, dem Luftverkehr, der Rheinschifffahrt und dem Ausbau der A1 und A3 sind wir als Stadt verkehrspolitisch bereits mehr als zumutbar belastet. Außerdem droht uns eine weitere Belastung durch eine geplante PWC-Rastanlage. Aus diesen Gründen benötigt Leverkusen dringend beide eingeforderten Tunnel an den die Stadt zerschneidenden Autobahnen.

Die antragstellenden Fraktionen und Gruppen haben sich daher auf folgende Punkte verständigt:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen lehnt die Festlegung der Vorzugsvarianten „Ausbau von A1 und A3 in vorhandener Höhenlage“ durch das Bundesverkehrsministerium zur Planung der Erweiterung auf acht Fahrstreifen bzw. 12 Spuren ab.

2. Um die Situation vor Ort besser einschätzen zu können, bittet der Rat, Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer und Staatssekretär Enak Ferlemann zu einer Ortsbesichtigung nach Leverkusen zu kommen.

3. Im Anschluss an den Ortstermin werden Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer und Staatssekretär Enak Ferlemann um ein Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden und Gruppensprechen gebeten. Ziel des Gespräches ist der Versuch, einen einvernehmlichen Vorschlag für den Ausbau der Leverkusener Autobahnen zu erreichen.

   Sollte es innerhalb von zwei Monaten zu keinem Gespräch und keiner Einigung über die Änderung der Vorzugsvarianten kommen, so gelangen die weiteren Beschlusspunkte dieses Antrages zur Umsetzung.

4. Der Rat der Stadt Leverkusen fordert das Bundesverkehrsministerium auf, Einsicht in alle Unterlagen, die im Rahmen der Planungen des Autobahnausbaus in Leverkusen vorliegen und Grundlage der Entscheidung über die Vorzugsvarianten sind, zu gewähren. Die Unterlagen sind dem Rat der Stadt Leverkusen zur Verfügung zu stellen.

5. Der Rat der Stadt Leverkusen bittet den nordrhein-westfälischen Landtag und die nordrhein-westfälische Landesregierung, die Festlegung der Vorzugsvariante „Ausbau von A1 und A3 in vorhandener Höhenlage“ durch den Bundesverkehrsminister zur Planung der Erweiterung auf acht Fahrstreifen bzw. 12 Spuren ebenfalls abzulehnen und ihr förmlich zu widersprechen.

6. Zur Veranschaulichung der Situation werden die verkehrspolitischen Sprecher aus Land und Bund von CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und DIE LINKE sowie der Landesverkehrsminister nach Leverkusen zu einem gemeinsamen Ortstermin eingeladen.

7. Der Oberbürgermeister und die Stadtverwaltung werden aufgefordert, eine groß angelegte Öffentlichkeitskampagne zur Information und Mobilisierung der Leverkusener Bevölkerung gegen den oberirdischen Autobahnausbau zu initiieren (z.B. Rote Karte-Aktion, „Wir sagen Nein!“, etc.).

   Unterschriftenaktionen, Bürgerprotestbriefe und Demonstrationen sollen hierbei mitbedacht werden. Dabei sollen die bestehenden Bürgerinitiativen beteiligt werden.

8. Der Oberbürgermeister und die Verwaltung werden gebeten, eine Klage gegen die Entscheidung des Bundesverkehrsministeriums (Organklage oder Klage Einzelner) staatsrechtlich wegen Verletzung von Grund- bzw. Verfassungsrechten prüfen zu lassen.

9. Sollte das Bundesverkehrsministerium an seiner Ausbauplanung in bestehender Höhenlage festhalten, fordert der Rat der Stadt Leverkusen das Bundesverkehrsministerium auf, eine Informationsveranstaltung für die Leverkusener Bürgerinnen und Bürger durchzuführen. Konform mit den geltenden Coronaschutzmaßnahmen findet diese als Präsenzveranstaltung oder in digitaler Form statt.

10. Sollte das Bundesverkehrsministerium an seiner Ausbauplanung in bestehender Höhenlage festhalten, wird sich die Stadt Leverkusen fachanwaltlich vertreten lassen und den gerichtlichen Klageweg anstreben. Hierüber informiert die Stadt die Entscheidungsträger. Im Rahmen ihrer institutionellen Möglichkeiten unterstützt die Stadt Leverkusen die betroffenen, klageberechtigten Anwohner in ihren Abwehrrechten.

11. Um der von den Planern betonten gesellschaftlich notwendigen Entscheidung für die Wirtschaftlichkeit in den Abwägungsentscheidungen argumentativ entgegen treten zu können, wird die Verwaltung beauftragt, unter Zuhilfenahme eines externen Planungs-/Beratungsbüros, die sozioökonomischen (Gesundheit, etc.) und ökologischen Kosten (Umwelt und Gesellschaft) des Autobahnausbaus in vorhandener Höhenlage zu berechnen und den errechneten Baukosten des Bundesverkehrsministeriums für den oberirdischen und den unterirdischen Ausbau gegenüber zu stellen.

    Als Grundlage hierfür können die Methodenkonventionen und Kostensätze von Umweltkosten des Umwelt-Bundesamtes zu den Themen Treibhausgase, Luft-schadstoffe, Lärm, Verkehr und Energie dienen.

12. Der Oberbürgermeister berät sich mit den Kolleginnen und Kollegen der Anrainerkommunen nördlich von Leverkusen, um auch hier zu einem gemeinsamen Vorgehen zu kommen. Gegen den achtspurigen Ausbau der A3 über nahezu 20 Kilometer vom Autobahnkreuz Hilden bis Leverkusen hat sich im Norden von Leverkusen bereits Widerstand formiert. Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundesverkehrsministeriums, auch die A3 in vorhandener Höhenlage auszubauen, soll die gemeinsame Plattform der Städte im Norden Leverkusens gestärkt werden.

13. Sollte das Bundesverkehrsministerium an seiner Ausbauplanung in bestehender Höhenlage festhalten verkauft die Stadt insbesondere weder Flächen an Bund oder Land bzw. an andere mit dem Autobahnbau befasste Gesellschaften, noch stellt sie Flächen für Baustelleneinrichtungen, Ersatztrassen, Umleitungsmaßnahmen etc. bereit, und schöpft alle möglichen Rechtsmittel aus, um eine Bereitstellung zu verhindern. Jegliche weitere planungstechnische Unterstützung sowie Unterstützung baulicher Vorarbeiten durch die Stadt Leverkusen erfolgt ausschließlich auf Beschluss des Rates.

dafür:	46	(OB, 14 CDU, 10 SPD, 9 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 3 OP, 3 AfD, 3 FDP, 2 DIE LINKE, 1 Klimaliste Leverkusen)
dagegen:	1	(Aufbruch Leverkusen)

Die Tagesordnungspunkte 6.1.1, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5 und 6.1.6 (Anträge Nrn. 2020/0214, 2020/0227, 2020/0224, 2020/0252 und 2020/0251 wurden von der Tagesordnung abgesetzt, da sie von den Antragstellern aufgrund des Antrages Nr. 2021/0348 für erledigt erklärt worden sind.

Die Tagesordnungspunkte 6.1.2 und 6.1.7 (Anträge Nrn. 2020/0215 und 2021/0336) wurden von der Tagesordnung abgesetzt, da sie von den Antragstellern bis zur Umsetzung des Antrags Nr. 2021/0348 zurückgestellt wurden.

Herr Oberbürgermeister Richrath lässt daraufhin über die Erledigung des Antrags Nr. 2021/0343 (Tagesordnungspunkt 6.1.9) abstimmen.

dafür:	45	(OB, 14 CDU, 10 SPD, 9 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 3 OP, 3 AfD, 3 FDP, 2 DIE LINKE)
dagegen:	1	(Aufbruch Leverkusen)
Enth.:	1	(Klimaliste Leverkusen)

Der Antrag ist damit erledigt.

Die Autobahn
Rheinland

Die Autobahn GmbH des Bundes

Außenstelle Köln
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln
T +49 29927 0

rheinland@autobahn.de
www.autobahn.de

Friederike Schaffrath
GB Planung
T +49 29927 700
friederike.schaffrath@autobahn.de

Die Autobahn GmbH des Bundes · Außenstelle / Meisterei · Straße Nr · PLZ Ort

Stadt Leverkusen
Koordinierungsstelle Autobahnausbau
Jaime Salecker
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

-per Mail-

05.03.2021

Geschäftszeichen:
GBA-A3-AbeiLev

Gebäudekauf im Rahmen der Ausbaumaßnahme A1/A3

Sehr geehrter Herr Salecker,

wie im Jour fixe Autobahnausbau vereinbart, sende ich Ihnen die Informationen zur dem von uns erworbenen Gebäude zu. Wir haben das Gebäude im Vorgriff auf den Ausbau der A3 zwischen der Anschlussstelle Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Zentrum einschließlich Umbau AK Leverkusen erworben. Wir möchten nun mit Ihnen die weitere Kommunikation des Kaufs und der weiteren Verwendung abstimmen. Dafür sende ich Ihnen einen Vermerk über den Sachstand mit einigen Bildern und Planausschnitten als Ergänzung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

F. Schaffrath

Friederike Schaffrath
Geschäftsbereichsleitung

Martin Eich

Martin Eich
Projektverantwortlicher

Anlage

-Vermerk Alsenstraße 19

Geschäftsführung
Stephan Krenz (Vorsitzender)
Gunther Adler
Anne Rethmann

Aufsichtsratsvorsitz
Dr. Michael Güntner

Sitz
Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B

Steuernummer
30/260/50246

Bankverbindung
Uni Credit Bank
IBAN
DE10 1002 0890 0028 704895
BIC HYVEDEMM488

Die Autobahn
Rheinland

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

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 Exposee´ mit Kaufanfrage der Immobilie Alsenstraße 19 in 51373 Leverkusen. Die angebotene Immobilie ist eine Doppelhaushälfte (Baujahr 1936) mit ca. 102m^2 Wohnfläche auf 2 Etagen und ca. 503m^2 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 Ausschnittsdarstellungen und Systemquerschnitte der Varianten 1 bis 6 aus der Voruntersuchung).

Wie in den Ausschnittsdarstellungen 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

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

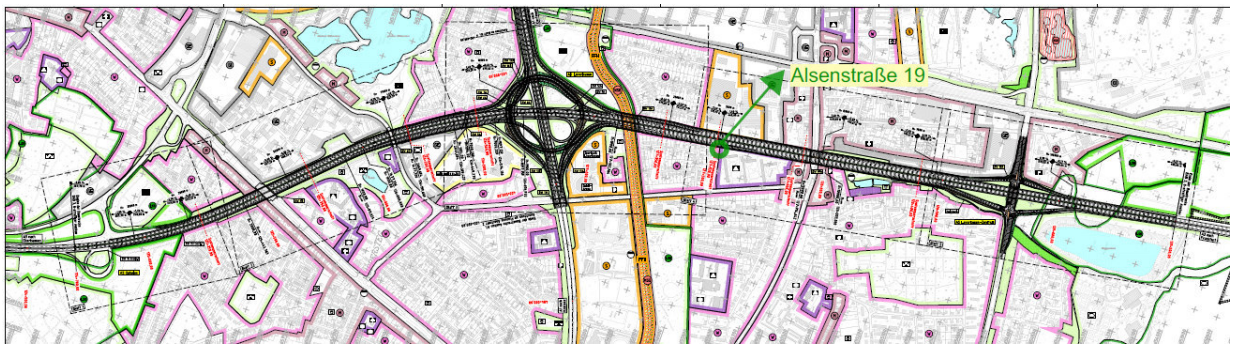


Abbildung 1: Übersichtsplan Ausbau BAB A3

Abbildung 2: Google Maps 3D

Foto 1: Ansicht Alsenstraße 17 + 19

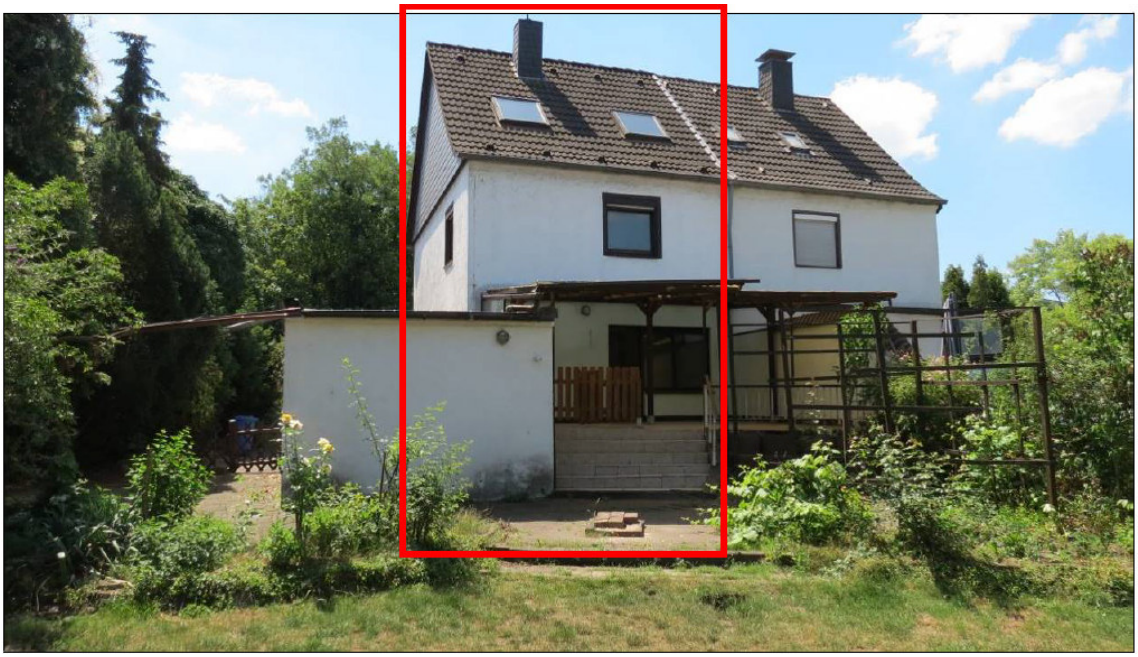
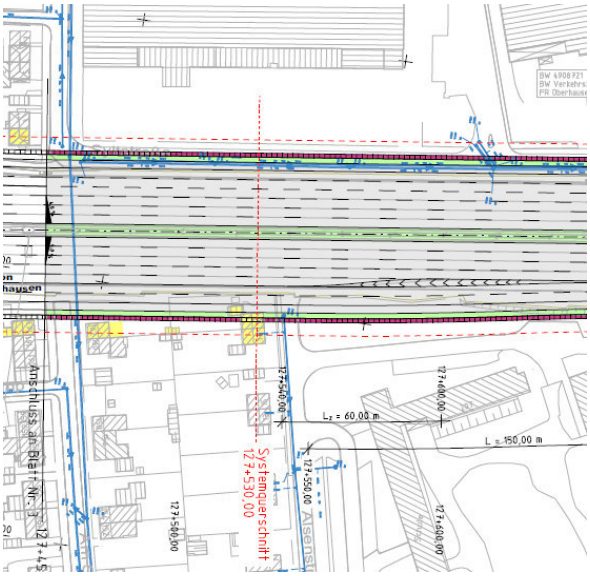


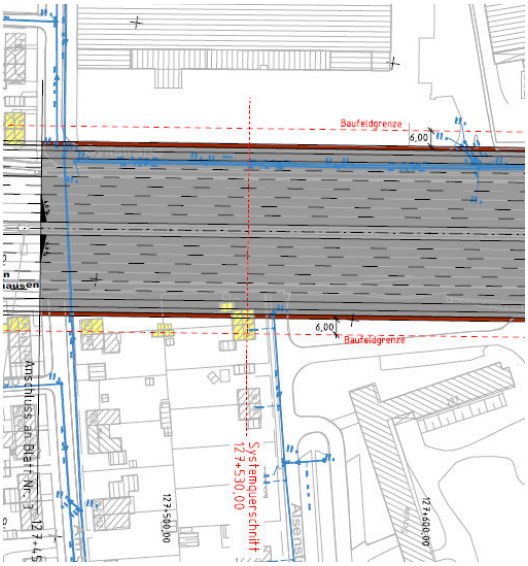
Foto2 : Rückseite Hausnummer 19

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

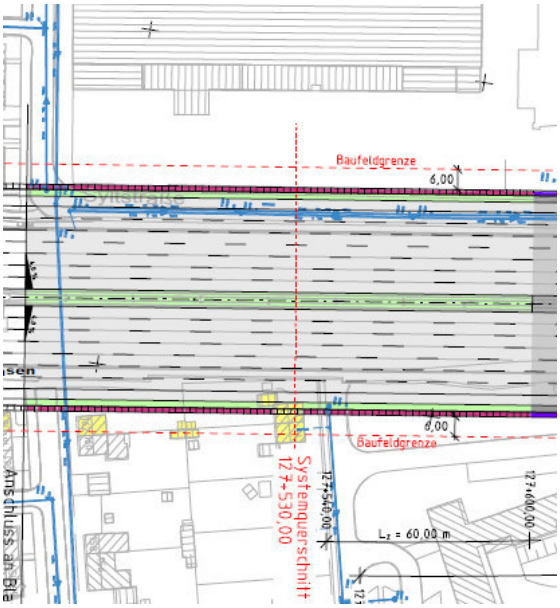
Variante 1 und 5: Ausbau im Bestand, AS Lev-Zentrum



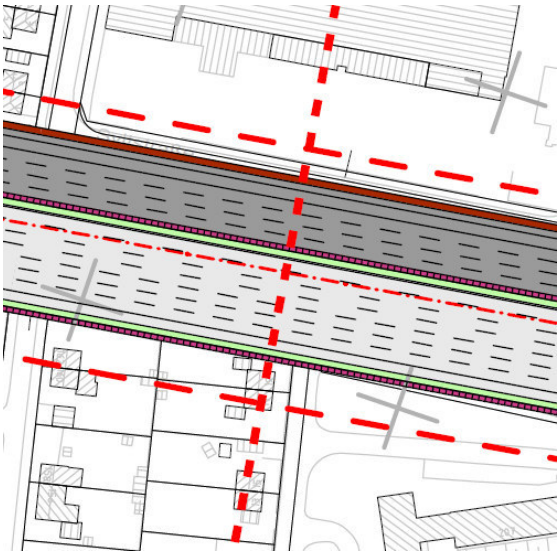
Variante 2: „langer Tunnel“



Variante 3: „kurzer Tunnel“

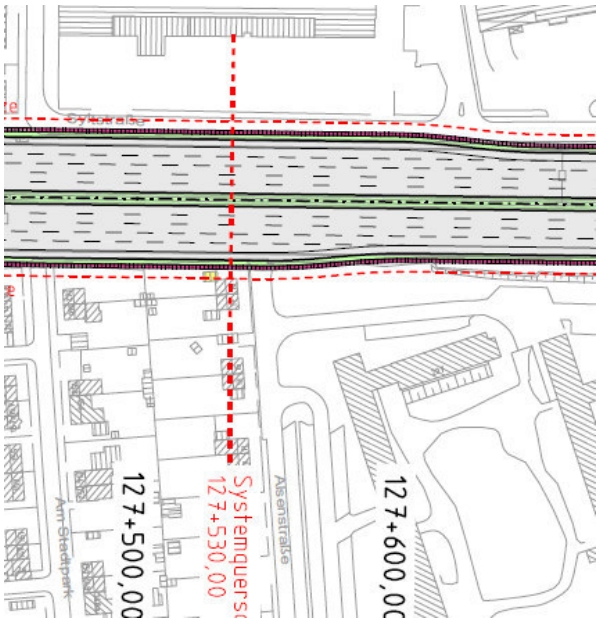


Variante 4.1: „Tieflage einer Richtungsfahrbahn“

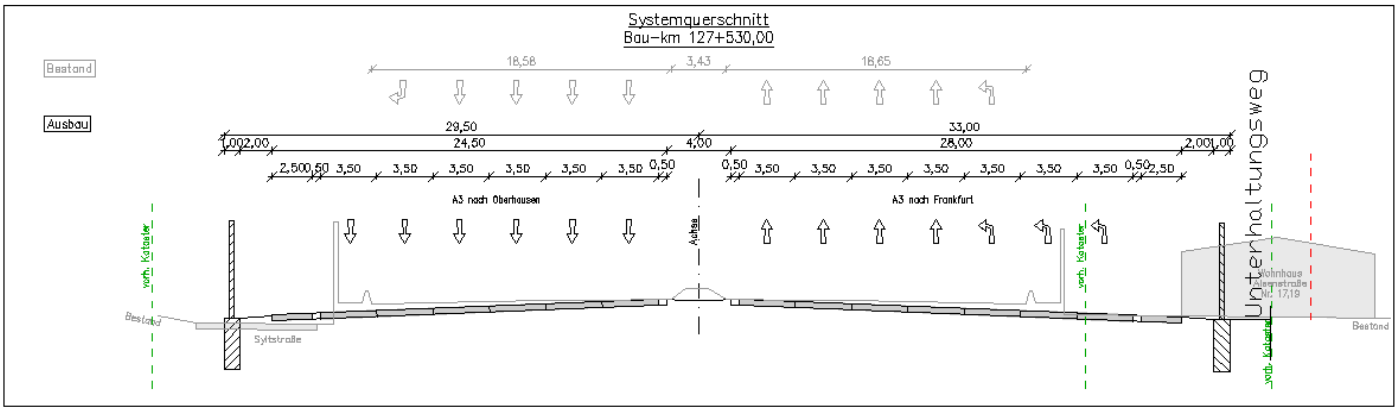
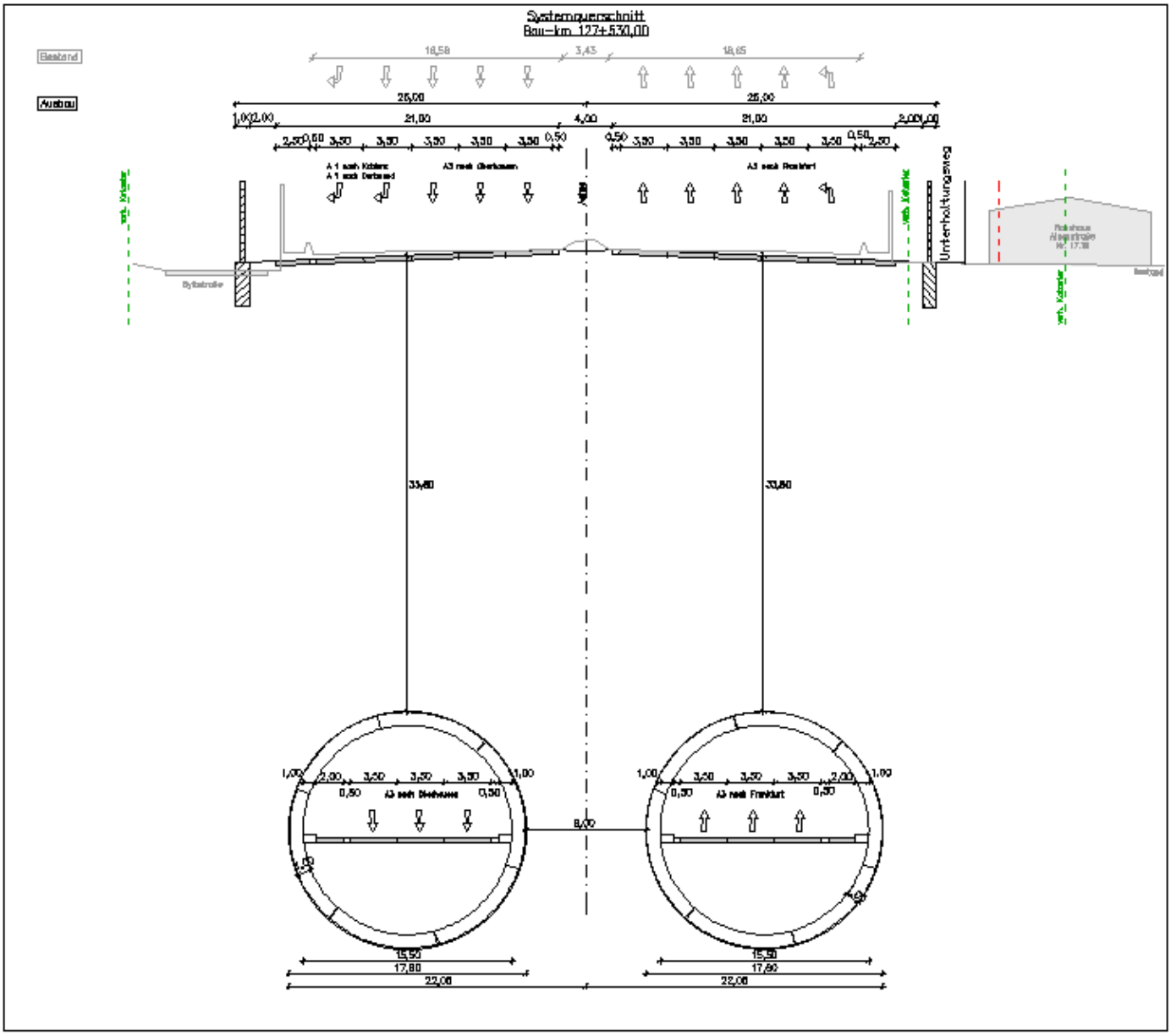


Variante 4.2: „Seitentunnel“

Variante 6: „Durchgangstunnel“



Systemquerschnitt Variante 1 und 5:



Systemquerschnitt Variante 6: