

STADT LEVERKUSEN

NEUE BAHNSTADT OPLADEN

BEBAUUNGSPLAN 172 B/II
"NBS:O – QUARTIER AM CAMPUS"

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlusssentwurf

Arbeitsstand: 12.08.2011



Stellungnahmen

A1

Kulturausbesserungswerk, Träger und Förderverein freie Jugend- und Kulturzentren e. V.

Uwe Stracke

Kolbergerstr. 95A

51381 Leverkusen

(Schreiben vom 05.01.2011)



KULTURAUSSBERESUNGSWERK/
Träger und Förderverein freie
Jugend- und Kulturzentren e. V.
Uwe Stracke
Kolbergerstr.95A
D-51381 Leverkusen

An die
Stadtverwaltung Leverkusen
Hauptstr. 101(Elberfelder Haus)
51373 Leverkusen

10. Jan. 2011

650
651-BU
651-N
652

67
60

1. 613 - Gust
2. 610 2V

2	STADT LEVERKUSEN
10.01.11	Eingegangen am:
FR	9:10 Uhr
Az.	

Leverkusen, den 05. Januar 2011

**Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen
Auslegung vom 08.12.2010 bis 12.01.2011
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 C /II „nbs:o – Quartier am Campus“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich nochmals auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Offenlage des Flächennutzungsplanes verwiesen.
Die hier erläuterten Einwände zur städtebaulichen Konzeption bleiben auch weiterhin bestehen.

Außerdem wird folgende Stellungnahme gegeben:

1. Verkehrliche Erschließung des Kulturausbesserungswerkes

In der alleinigen Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über das bestehende Wohngebiet an der Kolbergerstraße wird langfristig ein Problem gesehen. So könnte zum Beispiel bei Straßenbaumaßnahmen in der Kolbergerstraße die Zufahrt des Kulturausbesserungswerkes (KAW) nicht ausreichend gewährleistet sein.

Auch erscheint diese Regelung gegenüber den heutigen Anwohnern ungerecht, da sie alleine den bei Veranstaltungen im KAW entstehenden Verkehr aufnehmen müssen, welcher sich weitaus unproblematischer erweisen würde, wenn die Besucher sich sowohl über das bestehende als auch über das neu entstehende Quartier bewegen könnten.



2. Immissionen

Es erscheint völlig unverständlich, dass die im Bebauungsplanentwurf als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Flächen nicht in den Sanierungsplan einbezogen sind.

Genaue Erkenntnisse über die Immissionsbelastung im Bereich des KAW liegen nicht vor. Statt dessen ist präventiv eine vollflächige Versiegelung geplant, welche die gestalterischen Möglichkeiten im KAW-Umfeld, beispielsweise durch Pflanzmaßnahmen, stark einschränkt.

3. geplante Nutzungen und Abstände zu den angrenzenden Nutzungen

a) Die Festsetzungen der benachbarten Bebauung als Allgemeines Wohngebiet sowie die Baugrenzen der nahe an das KAW heranrückenden Wohnhäuser werden möglicherweise ökonomischen Anforderungen gerecht. Durch das Optimieren und letztlich auch Ausreizen der planungs- und emissionsrechtlichen Möglichkeiten wird jedoch keine vernünftige, d. h. langfristig auch praktikable Lösung für das KAW gesucht. Der Bebauungsplanentwurf provoziert unnötige Konflikte zwischen dem KAW mit seinen Besuchern und den neuen und willkommenen (!) Nachbarn. Auf diesen Aspekt wurde mehrfach hingewiesen, u. a. im Rahmen der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan!

b) Gegen die Festsetzung der Flächen, die vom KAW genutzt werden, als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle Einrichtungen / Jugendpflegeeinrichtungen wird Einspruch erhoben. Diese Festsetzung wird den satzungsgemäßen Nutzungszwecken nicht gerecht. Das KAW ist unter anderem auch eine soziale und kulturelle Einrichtung. Die vielfältigen Nutzungen bei Veranstaltungen, Treffen u. a. werden durch diese einseitige Festsetzung in Zukunft gefährdet!

4. Anordnung der festgesetzten Flächen für Stellplätze

Die Festsetzung, dass Stellplätze nur innerhalb der überbauten Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, schränkt die freie Verfügung der KAW-NutzerInnen über die Freiflächen des KAW ein. Stellplätze sollten zumindest temporär auch auf der Grundstücksfläche westlich des KAW zulässig sein!

In der Hoffnung, dass unsere Einwände zu positiven, allgemein akzeptierten Veränderungen in Ihrer Planung führen,

verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

(1. Vorsitzender)



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Grundsätzliches:

Auf die Abwägung der Stellungnahme innerhalb des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage Nr. 702/2010, Ratsbeschluss vom 06.12.2010, siehe Anlage 2) wird verwiesen. Es liegen keine neuen Sachverhalte vor, so dass die damalige Abwägungsentscheidung vollumfänglich in die aktuelle Abwägungsentscheidung eingestellt und aufrechterhalten werden kann.

zu 1 – Verkehrliche Erschließung:

Das Kulturausbesserungswerk (KAW) hat im Rahmen seiner Baugenehmigung glaubhaft dargestellt, dass viele Besucher aus dem näheren Umfeld zu Fuß oder per Fahrrad kommen und ansonsten auch ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Besucher mit Pkws sind somit nur ein Teil der Besucher des KAWs. Es stehen ca. 27 Stellplätze auf dem Gelände zur Verfügung.

Da das KAW bereits weit vor der Umsetzung der neuen inneren Erschließung der Bahnstadt in Betrieb ging, musste die Erschließung über die vorhandene Kolberger Straße erfolgen. Die Adresse ist bekannt und von den Nutzern akzeptiert. Das KAW wird auch zukünftig für Pkws (bzw. den motorisierten Individualverkehr - MIV) über die Kolberger Straße angebunden. Eine Verteilung der „Verkehrsströme“ ist nicht vorgesehen. Auch soll wirksam vermieden werden, dass die Kolberger Straße als zusätzliche Ein- und Ausfahrt in das Gebiet der Neuen Bahnstadt Opladen genutzt werden kann. Dies hätte gravierende negative Auswirkungen auf die Wohngebiete Kolberger Straße, da eine Öffnung zur neuen Verkehrsströmen und Abkürzungs- bzw. Schleichverkehr führen würde. Eine zweite Verkehrsanbindung oder eine Erschließung des KAW aus dem Gebiet der Bahnstadt heraus, war nie Gegenstand der Planung.

Die Bewohner der Kolberger Straße werden nicht über Gebühr belastet. Das KAW genießt Bestandsschutz innerhalb einer bestehenden Gemengelage. Die Alternative, eine Anbindung des KAW allein von Süden ist auch mit der Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit schmalen Wohnstraßen nicht vereinbar.

Selbstverständlich ist nicht völlig ausgeschlossen, das Ortskundige auch Parkplätze im öffentlichen Raum innerhalb der Bahnstadt oder z.B. P&R-Plätze an der Bahn nutzen werden, wenn sie für Veranstaltungen das KAW aufsuchen werden. Das KAW ist für Fuß- und Radfahrer über die öffentlichen Planstraßen sowie die Verbindungen durch die Grünflächen sehr gut mit den neuen Baugebieten vernetzt.



Im Falle von Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Zufahrt des KAWs (Neubau Planstraße) sind individuelle, provisorische Lösungen mit dem Verein zu entwickeln. Bei Bauarbeiten ist mit Behinderungen zu rechnen, die nbs:o und die Stadt Leverkusen werden versuchen dies soweit möglich zu vermeiden. Dies ist grundsätzlich bei Straßenbaumaßnahmen so.

Die Planung, das KAW weiterhin für den Kraftverkehr über die Kolberger Straße anzubinden, wird beibehalten.

zu 2: Immissionen (hier: Bodenbelastungen)

Die Stellungnahme richtet sich nicht an den Bebauungsplan, sondern an den Sanierungsplan. Die Stadt als Grundstückseigentümerin hat die Möglichkeit die bestehende Bodenplatte zu belassen oder in Teilen eine Platzentsiegelung vorzunehmen. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung ist nunmehr beschlossen worden, den Platz vor dem KAW in den Sanierungsplan einzubeziehen. Hinsichtlich der Festsetzungen im B-Plan ist keine Änderung erforderlich.

zu 3 a): Nutzungen und Abstände (hier: Wohnbebauung)

Die Maßnahmen der Stadtentwicklung der neuen bahnstadt opladen sind ein umfangreiches Projekt der Stadterneuerung. Die Nutzung von innerstädtischen Brachflächen ist sinnvolles und ökologisch ausgerichtetes Flächenrecycling im Sinne einer nachhaltigen Strategie. Diese Maßnahme wird durch die Städtebauförderung des Landes und durch die Stadt Leverkusen finanziert. Zur Refinanzierung ist eine sinnvolle Vermarktung aller möglichen Bauflächen notwendig. Es kann daher nicht sein, größere als nach gesetzlichen Anforderungen notwendige Abstände zugrunde zu legen.

Zielsetzung der Stadt Leverkusen ist es, mit einem neuen Wohngebiet einen quantitativen und qualitativen Impuls für die Stadtentwicklung bzw. die städtebauliche Entwicklung Opladens und Quettingens zu bewirken. Diese Belange sind gegenüber dem Belang einer weitgehenden Konfliktvermeidung durch z.B. eine Trennung der Funktionen Wohnen und Gewerbe/Freizeit gerecht abzuwägen. Bei der Entwicklung einer Brachfläche in eine attraktive neue Stadt sind die ökonomischen Belange und Rahmenbedingungen nicht ausklammerbar. Die Festsetzung eines Mischgebietes wäre an dieser Stelle hinsichtlich der Vermarktung ein erhebliches Problem. Diese Erkenntnisse haben sich in den letzten Jahren verdichtet. Es besteht außerhalb der traditionellen Zentren kaum Nachfrage/Investoren nach bzw. für gemischt genutzte Objekte. Auch ein Mix aus Wohngebäuden einerseits und z.B. Bürogebäuden oder Handwerksbetrieben andererseits ist an diesem Standort nicht realisierbar. Einzustellen in die Abwägung ist auch die Tatsache, dass das KAW von z.T. reiner Wohnbebauung umgeben ist (Wohngebiet Kolber-



ger Straße) und daher durch die neue Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet die Situation nicht wesentlich verschärft wird.

In diesem Kontext wird auf die Abwägung innerhalb des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage Nr. 702/2010, Ratsbeschluss vom 06.12.2010) verwiesen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche südlich des KAW als Wohnbauland dar.

Für das KAW gibt es eine Baugenehmigung vom 05.08.2004. Diese legt fest, in welchem Umfang Veranstaltungen möglich sind:

Jugend-/Familie- und Bildungsveranstaltungen (bis 22.00 Uhr):
ca. 53 Veranstaltungen im Jahr

Kunst- und Kulturveranstaltungen (bis 22.00 Uhr):
ca. 59 Veranstaltungen im Jahr

Jugendkulturveranstaltungen (bis 1.00 Uhr):
max. 24 Veranstaltungen im Jahr

Tanz- und Brauchtumsveranstaltungen (bis 3.00 / 3-5 x bis 5.00 Uhr):
max. 24 Veranstaltungen im Jahr

Der Umfang der genehmigten Veranstaltungen ist für einen Standort am Wohngebiet nicht geringfügig. Eine Ausweitung der Veranstaltungen wäre auch vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnbebauung an der Kolberger Straße – unabhängig von der Entwicklung des Baugebietes „Quartier am Campus“ – kaum möglich gewesen. Relevant für diese Betrachtung ist nicht allein der Lärm in der Halle, sondern vielmehr die Störungen durch das Verlassen der Veranstaltungen in der Nachtzeit. Insgesamt verbleiben ausreichende Spielräume für Kulturzentrum.

Um der o.g. Baugenehmigung sowie einer weiteren Baugenehmigung zur Umgestaltung der Räumlichkeiten Rechnung zu tragen, ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden (Büro Accon, ACB 0810 406199 714, vom 19.10.2010) und umfassende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. So ist durch die nbso/Stadt als Entwicklungsträger und Verursacher eine Schallschutzwand um den sog. „Platz am KAW“ und westlich des KAW zu erstellen. Die Wohnbebauung südlich und westlich ist z.T. extra niedriger festgesetzt worden (z.T. Verzicht auf das 3. Geschoss/Staffelgeschoss). Dazu sind in diesem Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zulässig. Hierdurch soll dem Aspekt „Wohnen und Arbeiten“ Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und die gewählten Baufelder am KAW sollen beibehalten werden.

zu 3 b): geplante Nutzungen (Zweckbestimmung)



Der Verein regt an, auch die Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ in den Bebauungsplan aufzunehmen. Kulturelle Einrichtungen und insbesondere Jugendpflegeeinrichtungen verfolgen bzw. sind soziale Einrichtungen. Eine Anpassung der Festsetzung ist möglich. Hierdurch wird insgesamt ein größeres Nutzungsspektrum für städtische Institutionen aber auch private Träger ermöglicht. Da die Stadt hier Grundstückseigentümerin ist, besteht kein Anlass, der Anregung nicht zu folgen. Anlagen und Nutzungen für soziale Zwecke dürfen, wie die anderen Nutzungen auch, das Wohnen nicht stören.

zu 4. Stellplätze

Stellplätze dienen zur dauerhaften bzw. regelmäßigen Abstellung von PKW und zum Stellplatznachweis im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können – soweit die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten wird – auch zum Be- und Entladen genutzt werden, wenn davon keine unzumutbaren Störungen ausgehen. Die festgesetzten Stellplätze sind so in das Schallschutzgutachten eingeflossen. Ausnahmeregelungen, z.B. für Sonderveranstaltungen, können ggf. planungsrechtlich ermöglicht werden, wenn der Schallschutz und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Die Festsetzung der Stellplätze dient außerdem einer Gliederung der Fläche (freizuhaltende rückwärtige Bereiche, Gehrecht für die Allgemeinheit im Platzbereich).

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sollen daher beibehalten werden.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird zu 1, 2, 3a und 4 nicht gefolgt. Der Stellungnahme wird zu 3b (soziale Zwecke) gefolgt.



Behörde 1
Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
(Schreiben vom 21.01.2011)

ST LEVERKUSEN
Eingegangen am

24.01.11	9-10 Uhr
FB	Az.

Partner der RheinEnergie

Postfach 10 11 60
51311 Leverkusen

Zentrale:
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Kundencenter:
EVL im City Point
Friedrich-Ebert-Platz 11
Leverkusen-Wiesdorf

Serviceline 0180 2 345 345
Störungsannahme 0180 2 222 510
Telefon 02 14 / 86 61-0
Telefax 02 14 / 86 61-443
Internet www.evl-gmbh.de
E-Mail evl@evl-gmbh.de

Ihr Ansprechpartner	Bereich/Fachbereich	Durchwahl 8661	Telefax 8661	Datum
Herr Klein	TV-KI/Da	285	515	21.01.2011



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

u. 25.01.11

1. G13 Gru 24 + Juto NB30 + SR

→ Herr Gruchmann

2. G10 2V

**Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus“
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

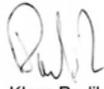
Sehr geehrter Herr Gansau,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahmen unserer Fachbereiche TNR (Rohrnetze)/TNS (Stromnetze) sowie TZA (Anlagen G/W/FW/KWK).

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den oben aufgeführten Ansprechpartner.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.


Klaus Pavlik

Anlagen



Energieversorgung Leverkusen GmbH
Abteilung: TNP
Kurt Mayer
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon 0214 8661-306
Telefax 0214 8661-505
E-Mail kurt.mayer@evl-gmbh.de
Internet www.evl-gmbh.de

4	STADT LEVERKUSEN	Eingegangen am	24.01.11	9-10 Uhr	
FB	Az.				

Stellungnahme TNS

Termin	20.01.2011		
Ort	nbs:o		
Aufgestellt	20.01.2011	Herr Mayer /Dornhaus	

Projekt / Vorhaben	B-Plan 172 C/II nbs:o Quartier am Campus		

TNS und TNR gehen von einer reinen Wohnbebauung mit 2-3 Kulturzentren aus.

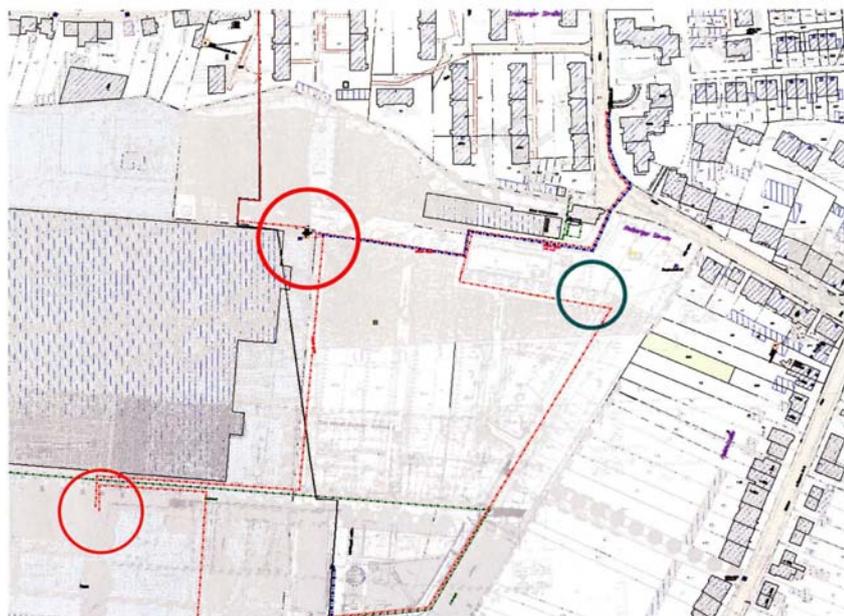
Das gesamte Baugebiet muss mit Msp, Nsp und Wasser neu erschlossen werden.
Gas wird nicht verlegt da ein Nahwärmenetz geplant ist.

Die im B-Plan festgelegten Baumstandorte in den Wohnstrassen zwingen zu einer frühzeitigen Trassenabstimmung mit dem Kanalbau und sind für die Verlegung der EVL- Gewerke nicht akzeptabel.

2 Stationsstandorte 4m x 5m mit direktem Anschluss an das Straßennetz müssen zugeteilt werden, siehe Anhang.

Standorte für Kabelverteiler (Lastschwerpunkt, Baustrom usw.) können nur kurzfristig und bedarfsorientiert Beantragt werden.

Benötigte Stationsstandorte: Die Rot gekennzeichneten Standorte 4m x 5m müssen im Umkreis von 30m zugewiesen werden.
Der Grün gekennzeichnete Standort 4m x 5m kann je nach Leistungsbedarf verschoben bzw. entfallen.





Energieversorgung Leverkusen GmbH
Abteilung: TZA
Merle Günedler
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon 0214 8661-287
Telefax 0214 8661-457
E-Mail merle.guedler@evl-gmbh.de
Internet www.evl-gmbh.de



Stellungnahme TZA

Termin	20.01.2011	
Ort	nbs:o	
Aufgestellt	20.01.2011	Frau Günedler

Projekt / Vorhaben	B-Plan 172 C/II nbs:o Quartier am Campus	

TZA geht von einer Wohnbebauung mit einem Bereich für Kultur-, Kinder- und Jugendeinrichtungen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus.

Für die gesamte Wohnbebauung im Geltungsbereich soll ein Nahwärmenetz aufgebaut werden. Der Standort der zugehörigen Heizzentrale ist außerhalb des Geltungsbereiches geplant.

Die im B-Plan festgelegten Baumstandorte in den Wohnstraßen zwingen zu einer frühzeitigen Trassenabstimmung mit dem Kanalbau und sind für die Verlegung der Nahwärmeleitungen nicht akzeptabel.

Stellungnahme der Verwaltung:

Technisch ist auch eine andere Lösung machbar (Verschwenkung der Trasse). Mit der EVL werden alternative Lösungen erörtert.

Die Baumstandorte dienen der Gestaltung des Straßenraums und sind gleichzeitig wichtige Bausteine für die Verkehrsberuhigung.

Die Belange der Stadtgestaltung und des Verkehrs sind hier höher zu bewerten. Der Baumstandort wird somit grundsätzlich beibehalten.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.