

STADT LEVERKUSEN

NEUE BAHNSTADT OPLADEN

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

**Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**



## **Stellungnahmen**

**A1**

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

**Uwe Stracke**

**Kolbergerstr. 95A**

**51381 Leverkusen**

**(Schreiben vom 04.07.2013)**



Förder- und Trägerverein Freie Jugend- und Kulturzentren Leverkusen e.V.  
Kolbergerstr. 95 a  
51381 Leverkusen

Telefon: 02171 764999

Co: Uwe Stracke (Vorsitzender), Imelsbach 14, 51399 Burscheid, Telefon: 02174 /2983

An die

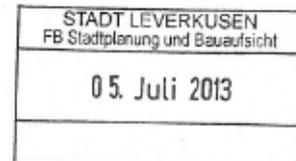
Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Herrn Bauerfeld

Hauptstr. 101

51373 Leverkusen



Leverkusen 04.07.2013

Stellungnahme zur Änderung des **Bebauungsplan Nr. 172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus“**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld, sehr geehrte Damen und Herren,

Zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird auf die wirtschaftlichen Anforderungen der westlich des KAW geplanten Wohngruppe eingegangen. Dies wird begrüßt, da die geplante Einrichtung und deren zukünftige Bewohner und Mitarbeiter als Nachbarn und Gäste des KAW ausdrücklich willkommen sind.

Das Schallgutachten zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs (ebenso wie die Fassung der öffentlichen Auslegung) macht deutlich, dass die Grenzwerte für die vom KAW ausgehenden Geräusche (Lärmpegel) in den Abend- und Nachtstunden regelmäßig erreicht werden, ohne die geringsten Spielräume, die eine gewisse Sicherheit sowohl für das verständliche Ruhebedürfnis der Nachbarschaft als auch für den Betrieb des KAW bieten könnten.



Zudem wird nicht bedacht, dass die Bewohner der geplanten Wohngruppe, trotz der wünschenswerten umfassenden Integration in das entstehende Quartier, möglicherweise einen etwas erhöhten Schutzbedarf gegenüber dem eines "Allgemeinen Wohngebietes" mitbringen.

Die mögliche Problematik wurde von der Stadt Leverkusen erkannt, so dass eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Betreiber der Wohngruppe getroffen werden soll, die zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz zum Inhalt haben soll.

Das KAW steht u. a. in Verantwortung für eine nachhaltige, wirtschaftliche Verwendung der öffentlichen Fördermittel, die in den Umbau geflossen sind, sowie für die Aufrechterhaltung und Entwicklung eines vielseitigen Angebotes an politischen und kulturellen Veranstaltungen. Es braucht daher größtmögliche planungsrechtliche Sicherheit.

Da das KAW der weiteren Planung der Wohngruppe nicht entgegen stehen und diese auch nicht verzögern will, wird angeregt, im Falle einer erforderlichen Baugenehmigung vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan die Möglichkeit der Herbeiführung eines Abwägungsbeschlusses über die von uns eingebrachte Stellungnahme in einem "Dringlichkeitsverfahren" zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Das KAW begrüßt ausdrücklich das auf dem westlich gelegenen Grundstück geplante Wohnbauprojekt. Gleichzeitig werden aber größere Spielräume hinsichtlich der möglichen Lärmpegel, die vom KAW ausgehen können, angeregt.

Die möglichen Auswirkungen von Nutzungen des KAW gegenüber bestehender und geplanter benachbarter Wohnnutzungen waren bereits Gegenstand umfangreicher planerischer und gutachterlicher Arbeiten sowie der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

Der städtebauliche Entwurf hatte bereits auf die Bedürfnisse eines geordneten Nebeneinanders von Wohnen und KAW reagiert und größtmögliche Abstände sowie Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen. Dieses wurde - durch Gutachten belegt - entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundlage aller bisherigen Festsetzungen ist die Baugenehmigung des KAW vom 05.08.2004 mit den darin aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten. Bereits im bisherigen Planverfahren wurde nachgewiesen, dass alle zulässigen Nutzungen ohne Einschränkungen für das KAW und ohne Überschreitung der zulässigen Schallimmission an der Wohnbe-



bauung möglich sind. Die erneute schalltechnische Untersuchung zur gewünschten Wohnnutzung in einem zurückgesetzten III. Geschoss im westlichen Teil des WA 3-Gebiets weist ebenfalls nach, dass die Richtwerte nicht überschritten werden. Damit ergeben sich keine Einschränkungen für das KAW.

Ein darüber hinausgehender „Spielraum“ wie vom KAW angeregt, d. h. ein regelmäßiges Unterschreiten der zulässigen Werte, ist rechtlich nicht geboten und nicht erforderlich.

Die Grundlage für die genehmigten Nutzungen des KAW war der Schutz benachbarter Wohnnutzungen an der Kolberger Straße. Die neue geplante Bebauung im Bebauungsplan 172 C/II „Quartier am Campus“ hat die Anforderungen nicht erhöht sondern ebenfalls den Nutzungskatalog des KAW beachtet. Die vom KAW angeregten Spielräume hat es somit nach Baugenehmigung bereits nicht gegeben.

Diese Spielräume könnten nur mit erheblichem Aufwand, d. h. durch höhere Lärmschutzwände und/oder weiteren baulicher Abstand zwischen KAW und Wohnnutzungen erreicht werden. Beides ist nicht machbar. Die im Rahmen der Stadterneuerung wichtige Nutzung der ehemaligen Bahnbrache im Zentrum von Opladen kann nur mit einer städtebaulich und finanziell gebotenen urbanen Dichte - wie in den Bebauungsplänen dargestellt - erreicht werden. Nur so ist der qualitative und quantitative Impuls für die Stadtentwicklung von Opladen und Quettingen zu gewährleisten. Mehr Freifläche bzw. mehr Abstand um das KAW herum ist schon durch den Bestand nicht möglich und widerspricht dem o.a. Anforderungen der Stadterneuerung deutlich.

Es ist nicht zutreffend, dass die Bewohner der Wohngruppe ein erhöhtes Schutzbedürfnis gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet haben. Der Schutzanspruch bezieht sich immer auf die Gebietscharakteristik und ist daher für alle dort zulässigen Wohnformen gleich.

Es ist nicht zutreffend, dass die Stadt auf eine privatrechtliche Vereinbarung hinsichtlich zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen zwischen Investor, der Wohngruppe und Stadt hin arbeitet. Diese Maßnahmen sind vom Investor in einem Gespräch als möglich angesprochen worden. Es handelt sich hier aber um freiwillige Maßnahmen des Investors außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans, die nicht Gegenstand der Abwägung oder eines Anspruchs des KAW sein können.

### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme, soweit sie gegen die Änderung spricht, wird nicht gefolgt.