

STADT LEVERKUSEN

NEUE BAHNSTADT OPLADEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 172 B/II
"CAMPUS UND GEWERBE"

**Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung
und Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**



Inhaltsverzeichnis

A1	Öffentlichkeit	3
Behörde 1	Bezirksregierung Düsseldorf	4
Behörde 2	PLEdoc	5
Behörde 3	IHK Köln	8
Behörde 4	BLB NRW	11



Stellungnahmen

A 1 Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen



Behörde 1

Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 19.06.2013)

Bezirksregierung Düsseldorf	
	
Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf	Datum 19.06.2013 Seite 1 von 1
Stadt Leverkusen Ordnungsamt Friedrich-Ebert-Platz 1 51373 Leverkusen	Aktenzeichen: 22.5-3-5316000-18/13/ bei Antwort bitte angeben
Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung Leverkusen, Bauungsplan Nr. 172 B/II „nbs:o-Campus Leverkusen und Gewerbe“	Frau Schabacker Zimmer 114 Telefon: 0211 475-9710 Telefax: 0211 475-9040 kbd@brd.nrw.de
Ihr Schreiben vom 11.06.2013, Az.: 610.11.172B/II bau	
Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.	
Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alten Stellungnahmen 22.5-3-5316000-24/08 vom 27.10.2008, 22.5-3-5316000-11/09 vom 23.04.2009, 22.5-3-5316000-17/10 vom 28.04.2010 und 22.5-3-5316000-40/11 vom 31.10.2011.	Dienstgebäude und Lieferanschrift: Mündelheimer Weg 51 40472 Düsseldorf Telefon: 0211 475-0 Telefax: 0211 475-9040 poststelle@brd.nrw.de www.brd.nrw.de
Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.	Öffentliche Verkehrsmittel: DB bis D-Flughafen, Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Im Auftrag	

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Auswertung war bereits bei Erstellung des Entwurfs bekannt, der Bauungsplan ist mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Behörde 2

PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung (Schreiben vom 16.07.2013)

BB - Hr. Buchmann zK. 20/07/13
16.07.2013

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
22.07.2013 10:11 Uhr
FS Stadtplanung und Bauaufsicht

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.
**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

zuständig Jaimie Esther Viadoy
Durchwahl 0201/3659-236

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
610.11.172B/II bau, Bauerfeld	11.06.2013	PLEdoc GmbH	125364	16.07.2013

2. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II "nbs:0-Campus Leverkusen und Gewerbe"

hier: 1. Ferngasleitung Nr. 2/27/1, Übergabestation Bergisch Neukirchen, DN 150, Blatt 8, Schutzstreifenbreite 8 m

In Projektnähe

2. Ferngasleitung Nr. 2/27/3, Übergabestation Quettinger Straße, Opladen, DN 200/100, Blatt 1, Schutzstreifenbreite 8 m
3. kathodische Korrosionsschutzanlage LA 256, Blatt 1, Schutzstreifenbreite des Kabels 1 m

Interessenvertretung Open Grid Europe GmbH

Bezug: Unsere Stellungnahme ID_33493 vom 28.11.2011 im Rahmen der 1. Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Geschäftsführer: Kai Dargel
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schlieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr.: DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE 330

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifizierungsstelle
101 000 114 0039



Seite 1 von 3



Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung vom 11. Juni dieses Jahres über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 172 B/II – „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“.

Von den auf der Internetseite www.leverkusen.de zur Einsicht gestellten Planunterlagen haben wir einen Ausdruck des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 172 B/II, Blatt 4/5, Stand März 2013, gefertigt und mit unseren Bearbeitungsvermerken versehen. In den Ausdruck Blatt 4/5 haben wir die Trassenführungen der eingangs aufgeführten Ferngasleitungen und der LA-Anlage graphisch dargestellt und leitungsbezogene Daten hinzugeschrieben.

Wir bitten Sie die Lage der Leitungen anhand der beiliegenden Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Legende zu erläutern und in den textlichen Festsetzungen aufzuführen.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 172 B/II – „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“ ist der neue Anschluss im Süden über die Quettinger Straße Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Die neue Verbindungsstraße zur Quettinger Straße (Planstraße 3) soll das Gewerbegebiet erschließen und gleichzeitig die neue Hauptanbindung der neuen bahnstadt opladen im Süden sein. Die Verknüpfung dieser Straßen soll über einen Kreisverkehr mit einem neuen Ausbau nach Osten mit Radwegen und Parkplätzen erfolgen.

Den beiliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Leitung Nr. 2/27/3 und die LA-Anlage an der südlichen Ecke, außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die Ferngasleitung Nr. 2/27/1 verläuft in der Quettinger Straße innerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich des geplanten Kreisverkehrs.

Aufgrund der vorgenannten Planungen sind aller Voraussicht nach Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der Ferngasleitung erforderlich. Kostenträger der Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen erfolgt hierbei nach dem Verursacherprinzip.

In welchem Umfang Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen im Detail notwendig werden, können wir erst anhand detaillierter Projektunterlagen beurteilen. Wir bitten Sie aufgrund dessen zu veranlassen, dass der Open Grid Europe GmbH bzw. der PLEdoc GmbH frühzeitig die Ausbau- bzw. Erschließungspläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) zwecks technischer Abstimmungen und Stellungnahme zur Verfügung gestellt werden.



Außerdem behalten die in unserer Stellungnahme ID_33493 vom 28.11.2011 genannten Auflagen und Hinweise nach wie vor Gültigkeit.

Weitere Auflagen und Hinweise entnehmen Sie bitte des in der Anlage beiliegenden Merkblattes „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Versorgungseinrichtungen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH


Jaimie Viadby


Alexander Schwan

Anlagen
Bebauungsplanentwurf
Bestandspläne
Merkblatt

Verteiler
TBR Benrath, Frau Dettmar

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die in den Plänen der PLEDOC dargestellte Leitungsführung wird berücksichtigt.

Die Trasse der Leitung verläuft innerhalb festgesetzter öffentlicher Verkehrsflächen.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Behörde 3

Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Köln

(Schreiben vom 26.07.2013)



IHK Köln | Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
610.11.172B/II bau | 11.06.2013

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

E-Mail
sebastian.holthus@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2171 4908-903 | +49 2171 4908-909

Datum
26. Juli 2013

2. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II nbs:o-Campus Leverkusen und Gewerbe“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer zu Köln begrüßt und unterstützt die geplanten und zum Teil bereits verwirklichten Entwicklungen auf dem Gelände der Neuen Bahnstadt Opladen. Vor allem die Realisierung der Gewerbeflächen im südlichen Teilbereich – ein Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes – begrüßen wir ausdrücklich.

Wir halten die Gliederung der Neuen Bahnstadt Opladen östlich der Gleisanlagen mit Wohnbebauung im Norden, gemischter Nutzung im mittleren Teilbereich und Gewerbe im Süden für sehr geeignet, um Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen von vornherein zu vermeiden.

Eine weitere Gliederung ist im Bereich der Gewerbeflächen im Süden vorgenommen worden. Hier ist eine gestaffelte Lärmkontingentierung festgesetzt, die wir begrüßen, um etwaige Konflikte mit der angrenzenden Wohnbevölkerung östlich des Plangebietes zu vermeiden. Die entlang der Planstraße 3a angestrebte eher kleinteilige Bebauung unterstützt dieses Vorhaben. Demgegenüber sind die westlichen Gewerbegebiete GE 2.4 und GE 3 für flächenintensivere Unternehmen vorgesehen. Da Unternehmen auf einer größeren Fläche häufig auch mit größeren Gebäuden aufwarten, ist die in der vorliegenden Planung vorgenommene Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 7 m aus unserer Sicht kontraproduktiv. Wir regen an, die Gebäudehöhe im Vergleich zum aktuell gültigen Bebauungsplan nicht zu verändern, um Unternehmen die Möglichkeit einer höheren Bebauung und damit einer größeren Nutzbarkeit zu ermöglichen, was wiederum Arbeitsplätze am Standort sichert.

Des Weiteren möchten wir auch auf den Abstand zwischen der geplanten Fachhochschule und der Firma Reisgies, die als Störfallbetrieb zu bewerten ist, eingehen. Eine endgültige Einschätzung des Sachverhaltes kann zum jetzigen Zeitpunkt von unserer Seite nicht abgegeben werden, da uns das

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax +49 2171 4908-909



26. Juli 2013 | Seite 2

von der Stadt Leverkusen in Auftrag gegeben gesamtstädtische Konzept zur Ermittlung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen benachbarten Nutzungen noch nicht vorliegt. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass eine etwaige Nutzungseinschränkung des Betriebes im Rahmen des Bestandsschutzes aus unserer Sicht nicht hingenommen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Sebastian Holthus
Referent | Leiter Standortpolitik
Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu: Änderung der zulässigen Gebäudehöhe im GE 2.4 und GE 3 Gebiet

Es scheint sich um ein Missverständnis der Änderung zur 2. Auslegung zu handeln. Die bisherige Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe im GE 2.4 und GE 3 lies eine Höhe von bis zu 82,0 m ü. NHN zu. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 19,5 m. Diese Höhe wurde um 4 m auf eine maximale Höhe von 78,0 m ü. NHN bzw. absolut ca. 15,5 m reduziert. Die Aussage in der Stellungnahme, dass eine Reduzierung von 7 m vorgenommen wurde ist nicht zutreffend. Die maximalen Gebäudehöhen von 75,0 m ü. NHN in den übrigen GE-Gebieten wurden gegenüber der 1. Auslegung nicht geändert.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von ca. 15,5 m entsprechen den üblichen Anforderungen der gewerblichen Nutzer und sind in das durchgängige Höhenkonzept des Bebauungsplans für alle Baugebiete eingepasst.

Zusätzlich ist durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eine Ausnahmeregelung für Überschreitungen durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten formuliert.

zu: Achtungsabstand zu Störfallbetrieb

Die Stadt Leverkusen hat ein stadtweites Gutachten zu den Störfallbetrieben (Technisches Gutachten, Einzelfallbetrachtungen nach dem



Leitfaden KAS-18 für Betriebsbereiche im Stadtgebiet Leverkusen) durch den TÜV Rheinland erarbeiten lassen. Danach reichen die Abstände zwischen dem Störfallbetrieb Reisgies im Gewerbegebiet Fixheide und den im Bebauungsplan 172 B/II Campus Leverkusen und Gewerbe festgesetzten schützenswerten Nutzungen aus. Eine Beeinträchtigung des Betriebs in seinen genehmigten Betriebszuständen und für mögliche weitere Entwicklungen ist nicht gegeben.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

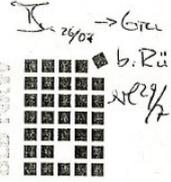


Behörde 4

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Köln

(Schreiben vom 24.07.2013)

643 - Hi Ordnungsm. z.K. 107 (1)



BLB NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Köln

Stadt Leverkusen - Stadtverwaltung
Stadtplanung und Bauaufsicht
z. Hd. Herrn Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Auskunft Herr	Datum
610.11.172B/II bau	025-AM-OSM	Mirko-Sebastian Ostertag	24.07.2013
		Telefon: +49 221 35660-643 · Mobil: +49 1520 161 3735	
		Mirko-Sebastian.Ostertag@BLB.NRW.de · Telefax: (optional)	

Stellungnahme zur 2. Auslegung des Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11. Juni 2013 haben Sie den BLB NRW um die Abgabe einer Stellungnahme zum o.g. Vorhaben gebeten.

Wie bereits innerhalb vergangener Besprechungstermine zur B-Planabstimmung mit Vertretern des Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamts der Stadt Leverkusen, der NBS:O, der DB, der Fachhochschule Köln sowie BLB NRW besprochen, nimmt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wie folgt Stellung:

- 14 – Verschiebung der Baugrenze:

Mit der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Anpassung an den Entwurf von augustin-undfrank Architekten) sieht sich der BLB NRW nicht einverstanden. Nach Erläuterung der Stadt Leverkusen wird auf die Problematik nach Seveso II verwiesen sowie eine erneute Verschiebung Richtung Süden nach ausreichender Prüfung in Aussicht gestellt. Eine zusätzliche radiale Darstellung des Gefahrenbereichs wäre daher zusätzlich sinnvoll, da von den Einschränkungen aus Seveso II nur ein Teilbereich betroffen ist.

- 06 – Überbaubare Flächen Hochschulgebiet verändert, Gebäudehöhen neu festgelegt:

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln
Telefon: +49 221 35660-0 · Telefax: +49 221 35660-999 · E-Mail: k.poststelle@blb.nrw.de
Zentrale Rechnungsschrift: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW · 47526 Kleve

Geschäftsführung: Dr. Martin Chaumet · Rolf Kriehmer
Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) · BLZ 300 500 00 · Konto: 400 99 16 · Steuer-Nr. 105/5806/1540

www.blb.nrw.de





Einer Reduzierung der Gebäudehöhe um 4 Meter kann nicht zugestimmt werden, da hierdurch zukünftige bauliche Anforderungen nur erschwert umgesetzt werden könnten und somit die Entwicklung der Fachhochschule eingeschränkt wäre.

- Konzeption Vorzonen V1 und V2:
Die Konzeption der Vorzonen V1 und V2 wurde verändert aber textlich nicht markiert. Eine Vorgabe der Bepflanzung der Stellplatzanlage (neue Bezeichnung V2a) scheint die Gestaltungsmöglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt einzuschränken. Weiterhin stellt die dargestellte Stellplatzanlage an der GFL – Nordseite, anstatt einer ursprünglichen V2 Markierung, die entwerfliche Aussagekraft bzw. Bedeutung der Boulevard-Zone als Aufenthaltsbereich in Frage.
Eine im aktuellen B-Planentwurf dargestellte Aufenthaltsqualität und Gestaltung entspricht somit nicht mehr der Zielsetzung aus dem Wettbewerb (Großhörsäle und Bibliothek orientieren sich voll verglast zu einer vermutlich wenig attraktiven Parkplatzfläche). Die im B-Plan der 2. Offenlegung dargestellten 24 Blockpark-Stellplätze sind derzeit nicht weitgehend definiert. Demnach kann theoretisch die Annahme getroffen werden, dass eine Überschreitung der Anzahl >24 Stellplätze zukünftig zulässig ist. Nach derzeitiger Einschätzung ist eine Realisierung von ca. 50 Stellplätzen möglich.

- 8 – Verkehrsflächen „Anger – Werkstättenstraße“ verändert
Die innerhalb des Entwurfs aufgegriffene Gebäudekante hinsichtlich Wegführung und Platzsituationsschaffung wird durch die nicht mehr abzureißende Gebäudeecke gestört. Bedingt durch die entwerfliche Ausrichtung des Fachhochschul-Baukörpers wird eine Rückführung zur Ursprungssituation (vorheriger Stand) gewünscht.

- Die bereits mehrfach angesprochene Situation der Wendemöglichkeit für Lieferverkehre kann nur unter nicht optimalen Bedingungen auf dem Gelände des BLB NRW nachgewiesen werden.
Für einen störungsfreien und nachhaltigen „Ablauf“ der Lieferverkehre schlägt der BLB NRW jedoch eine Wendemöglichkeit durch einen Wendekreislauf oder kleinen Kreisverkehr mit wenig ausgeprägter Mittellinie am Ende der Planstraße 9 im Norden als optimale Lösung vor.
Eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück des BLB NRW kann nicht als geeignet angenommen werden und widerspricht zudem der geforderten Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

Somit muss als Fazit leider festgestellt werden, dass sämtliche mehrfach kritisch durch den BLB NRW angesprochene Punkte hinsichtlich einer möglichen B-Plan Umsetzung zum aktuellen Zeitpunkt unverändert geblieben sind. Dies ist für den BLB NRW insofern unbefriedigend da sämtliche Besprechungstermine (in den Räumlichkeiten der NBS:O) im Ergebnis und im Sinne des BLB NRW ergebnislos wirken. Anregungen und Wünsche des BLB NRW, innerhalb einer konstruktiv anmutenden Besprechungsrunde, wurden leider unverändert und wurden durchgängig nicht umgesetzt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mirko S. Ostertag (Abt. Assetmanagement NL Köln)

Seite 2 von 2

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu: Verschiebung der südlichen Baugrenze des SO 1 „Hochschulgebiet“

Die Verschiebung der südlichen Baugrenze des SO 1 erfolgte zur Sicherung eines 500 m Achtungsabstands zu einem Betrieb (Fa. Reisgies) im Gewerbegebiet Fixheide an der Dieselstraße, der als Störfall-



betrieb gem. § 50 BImSchG einzustufen ist. Im Rahmen der Behördenbeteiligung war vom Landesumweltamt NRW ein Abstand von 500 m empfohlen worden. In der Zwischenzeit hat die Stadt Leverkusen ein stadtweites Gutachten zur Seveso-II Richtlinie (Technisches Gutachten, Einzelfallbetrachtungen nach dem Leitfaden KAS-18 für Betriebsbereiche im Stadtgebiet Leverkusen) durch den TÜV Rheinland erarbeiten lassen. Danach beträgt der Achtungsabstand deutlich weniger als 500 m.

Die Baugrenze kann auf den Stand der ersten Auslegung zurückgeführt werden, die Festsetzung der Fläche für Stellplätze entfällt. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW als Planer der Hochschule hat somit größeren Spielraum in der Planung und Umsetzung der späteren Erweiterungsbauabschnitte.

Diese Änderung des Bebauungsplans erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt, da der Bebauungsplan bereits für diesen Bereich die Bebauung mit einer Parkpalette vorsah. Der Grundeigentümer (Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW) und der von der Änderung betroffene Grundstücksnachbar (Bahn AG) wurden über die Änderungsabsichten informiert und haben der Änderung zugestimmt.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss – Verschiebung der Baugrenze nach Süden – wird der Stellungnahme entsprochen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu: Zulässige Höhe baulicher Anlagen im SO1-Gebiet

Die im Rahmen der 2. Offenlage vorgenommenen Höhenfestsetzungen im Bereich SO 1 - auf 79,5 m NHN basierten auf der Entwurfsplanung zum 1. Bauabschnitt.

Für das herausragende Projekt innerhalb des Bahnstadtgeländes soll – abweichend vom übrigen Höhenkonzept – eine größere Höhe von 83,0 m ü. NHN (entsprechend der ersten Auslegung) und damit ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW als Planer der Hochschule hat somit größeren Spielraum in der Planung und Umsetzung der späteren Erweiterungsbauabschnitte.

Diese Änderung des Bebauungsplans erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt, da der Bebauungsplan bereits für diesen Bereich Höhenbeschränkungen vorsah und die Änderung geringfügig ist. Der Grundeigentümer (Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW) und der von der Änderung betroffene Grundstücksnachbar (Bahn AG) wurden über die Änderungsabsichten informiert und haben der Änderung zugestimmt.



Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss (Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 83,0 m ü. NHN) wird der Stellungnahme entsprochen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu: Vorbereiche V1 und V2

Die Vorbereiche V1 und V2 wurden zur zweiten Auslegung neu definiert und ebenfalls neu zeichnerisch zugeordnet. Der Vorbereich V1 betrifft das Umfeld des Sondergebiets SO1 „Hochschulgebiet“ nicht mehr.

Der Vorbereich V2 wurde für die westliche, nördliche und östliche nicht-überbaubare Grundstücksfläche des SO 2.1-Gebiets festgesetzt. Die Festsetzung für diesen Bereich wird neu unter der Ordnungsnummer V2b in der Planzeichnung dargestellt, um zukünftig eine deutlichere Zuordnung der Zulässigkeit von Nebenanlagen zu erreichen. Im Übrigen unterscheidet sich der Festsetzungstext V2 nicht von dem Text zur Festsetzung V2b.

Für die Bereiche zwischen südlicher Baulinie des SO 2.1-Gebiets und dem festgesetzten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. nördlicher Baulinie des SO 1 - Gebietes und dem festgesetzten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sind keine Vorbereiche festgesetzt.

Um den gestalterischen Anforderungen für diese Randbereiche des „Boulevards“ entlang der Fachhochschule zu entsprechen, wird eine neue Festsetzung als Vorbereich V3 getroffen.

Innerhalb der Festsetzung Vorbereich V3 werden Einfriedungen ausgeschlossen, um die großzügige städtebauliche Situation zwischen der neuen Hochschule mit ihrer mehrgeschossigen Bauweise und den vorhandenen hohen Hallen des ehemaligen Ausbesserungswerks nicht einzuengen.

Auf eine Reduzierung der Versiegelung wird verzichtet, da der Boulevard als versiegelte Gesamtfläche mit einzeln festgesetzten Bäumen erlebt werden soll.

Die Festsetzung erhält folgenden Wortlaut:

Einfriedungen sind nicht zulässig. Kfz-Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme, z. B. als Kundenstellplätze oder Behindertenstellplätze zulässig. Es ist nicht mehr als ein Stellplatz je 100 m² Fläche des Vorbereichs zulässig.

Die Festsetzung des Vorbereichs V3 wird auch für die südliche nicht-überbaubare Grundstücksfläche des Baugebiets SO 2.5 getroffen, da diese zusammen mit der angrenzenden Verkehrsfläche den Übergang zur Werkstättenstraße am Haupteingang der Hochschule darstellt. Hier



sind Nebenanlagen und mehrere Stellplätze nicht mit dem Gestaltungsanspruch des öffentlichen Raums vereinbar.

Diese Änderung des Bebauungsplans erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt, da der Bebauungsplan bereits für alle Baugebiete ein System von Festsetzungen zur Gestaltung der Vorbereiche aufweist und die jetzt vorgenommenen Veränderungen geringfügig sind. Die betroffenen Grundstückseigentümer Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und Bahn AG wurden beteiligt und haben der Änderung zugestimmt.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss – Festsetzung der Vorbereiche V3 – wird der Stellungnahme entsprochen.

zu: Verkehrsfläche Anger

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen der Bestandsbebauung an der Werkstättenstraße und dem Sondergebiet SO 1 „Hochschulgebiet“ bzw. Sondergebiet SO 2.1 „Technologie, Dienstleistungen, Bildung“ der sogenannte „Anger“ ist die wichtige direkte Erschließungsfläche für die Hochschule. Insbesondere die nördliche Verbindung wird die Fußwegbeziehung zu den Brücken zur Innenstadt und zum Bahnhof darstellen. Darüber hinaus gibt es nur eine Verbindung zur Werkstättenstraße mit einer kleineren Baulücke. Bereits zur Ausschreibung des Wettbewerbs für die Hochschule wurde an dieser vorgesehen, die Bestandsbebauung zu verkürzen und eine großzügigere Sichtachse auf den Haupteingang der Hochschule zu entwickeln. Der dafür notwendige Teilabbruch des Bestandsgebäudes ist an dieser Stelle (Treppenhausfuge) möglich, ohne das gesamte Gebäude zu beseitigen. Zur ersten Auslegung des Bebauungsplans war hier daher eine entsprechend breite, öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Da jedoch für den Ankauf der Fläche und den Ausbau der Verkehrsfläche keine Mittel verfügbar waren, wurde im Rahmen der zweiten Auslegung die öffentliche Verkehrsfläche auf die tatsächliche Lücke beschränkt. Die Zielplanung ist weiterhin der (Teil-)Abbruch und die Neugestaltung der Situation mit Bezug zu der wichtigen Verbindung zur Hochschule. Aus diesem Grunde wird die überbaubare Fläche des Gebäudes bis zu der möglichen Abrisskante zurückgenommen.

Die nicht überbaubare Fläche erhält die gleiche Vorbereichsfestsetzung wie der Boulevard. Es sind keine Einfriedungen zulässig und Stellplätze nur ausnahmsweise für Besucher bzw. Behinderte. Der Bestandsschutz des Gebäudes bleibt gewahrt, erhaltende Maßnahmen sind zulässig. Mittel- bis langfristig soll jedoch das Gebäude abgebrochen und / oder umgestaltet werden, um dem Hochschulentree gerecht zu werden.



Diese Änderung des Bebauungsplans erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt, da der Bebauungsplan bereits in seiner Begründung die Zielplanung des teilweisen Abbruchs anführt. Die betroffenen Grundstückseigentümer Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und Bahn AG wurden beteiligt und haben der Änderung zugestimmt.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss wird der Stellungnahme entsprochen.

Im Anschluss an diese Änderung wurde eine weitere Änderung für diesen Bereich vorgenommen.

Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anger“ zwischen Hochschule und Bestandsbebauung an der Werkstättenstraße

Dieser Bereich stellt die wichtige Erschließung der Gebäude an der Werkstättenstraße und gleichzeitig des Haupteingangs der Fachhochschule dar. Die für die Hochschule und die angrenzenden zukünftigen privaten Investoren wichtige Adressenbildung soll sich in der hochwertigen Ausformung und Gestaltung widerspiegeln. Hierzu wurde ein für alle Beteiligten tragfähiger Kompromiss vereinbart. Die Fläche vor dem Haupteingang der Hochschule wird zusammen mit der Fläche, die den Beginn des Boulevards zwischen Hochschule und nördlichen Bahnhallen bildet zu einem Platz gestaltet. Dieser Platz bezieht die bisherigen als private Vorzonen definierten Flächen der Gebäude an der Werkstättenstraße bis auf einen 2m breiten Streifen mit ein.

Dieses Vorgehen ermöglicht eine auf die Planung der Freiflächen vor dem Haupteingang der Hochschule abgestimmte Gestaltung der öffentlichen Flächen. Für die innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der Hochschule liegende Vorzone wird das Gestaltungsprinzip und die Materialwahl vertraglich vereinbart und dann auf den öffentlichen Raum übertragen. Die Übernahme von Teilen der früher privaten Vorzone vor den Häusern an der Werkstättenstraße in die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vereinfacht die Realisierung und spätere Unterhaltung, da keine weiteren vertraglichen Regelungen zur Gestaltung mit einem privaten Investor zu treffen sind. Die Fläche ist zwar zurzeit noch im Besitz der Bahn AG, soll aber an Investoren weiterverkauft werden. Der schmale 2m breite Streifen als Vorzone V4 ist nur erforderlich um die erforderlichen Zugänge, Treppenanlagen und Kellerschächte zu sichern. Er darf selbstverständlich nicht durch Einfriedungen abgetrennt werden.

Diese Änderung des Bebauungsplans erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt, da der Bebauungsplan bereits die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wenn auch etwas kleiner abgegrenzt, enthalten hat. Für die bisher privaten Vorbereiche lagen textliche Festsetzungen für die Vorzonen vor, die diese Flächen in ihren Nutzungsmöglichkeiten deutlich



einschränken. Die Versiegelung war eingegrenzt, Stellplätze nur in Ausnahmen (Behinderte, Kunden) zulässig und die Gestaltung sollte in späteren Abstimmungen geregelt werden. Die Auswirkungen der Planung verändern sich durch die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht. Die betroffenen Grundstückseigentümer Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und Bahn AG wurden beteiligt und haben der Änderung zugestimmt, eine Betroffenheit für weitere Dritte ist nicht gegeben.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu: Wendemöglichkeit für Lieferverkehr

Die Anordnung einer Wendemöglichkeit für Anlieferung und Entsorgung auf dem eigenen Grundstück war eine der abgestimmten und vereinbarten Rahmenbedingungen in den Vorgaben für den Wettbewerb der Hochschule. Die mögliche Verkehrsführung und die Erschließung des Grundstücks durch die Planstraßen waren bekannt. Diese Vorgaben können nicht im Nachhinein geändert werden.

An- und Abfahrt der Anlieferung können ohne Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität umgesetzt werden. In der jetzigen frühen Planungsphase der Hochschule sind vielfältige Lösungs- und Gestaltungsmöglichkeiten noch machbar.

Die Verkehrssystematik ist ein Grundzug des Planungskonzepts der Bahnstadt und nicht veränderbar, insbesondere das Verbot der Durchfahrt von LKW-Verkehr durch die „Grüne Mitte“ ist unverzichtbar.

Ein zusätzlicher LKW-tauglicher Wendeplatz an der Planstraße 9 ist nur zu Lasten der öffentlichen Grünflächen und/oder des Baugebiets SO 2.1 realisierbar. Diese Einschränkungen eines privaten Eigentümers oder der öffentlichen Grünflächen sind im Verhältnis zu der technisch realisierbaren Umsetzung einer geordneten Erschließung auf eigenem Grundstück, die eine der Rahmenbedingungen der Hochschulplanung bildet, nicht begründbar.

Bei einer Abwägung der jeweiligen privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander kann der Anregung daher nicht gefolgt werden.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.