



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan 172 B/II "nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe"

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Entwurfsbegründung

Stand: 26.04.2016

HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG

Kanalstraße 28, 40547 Düsseldorf
www.archstadt.de, due@archstadt.de



1. Anlass und Ziel der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbso - Grüne Mitte“ wird im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des unmittelbar nördlich angrenzenden Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ vorgenommen, um das Vorhaben des Kesselhauses realisieren zu können.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbso - Grüne Mitte“ ist das denkmalgeschützte Baudenkmal Kesselhaus des Ausbesserungswerkes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO-3 „Kletterhalle“ festgesetzt. Es sollte hiermit das zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 A/II „nbso - Grüne Mitte“ vorliegende Konzept einer Kletterhalle mit Gastronomie umgesetzt werden. Diese Nutzungsoption konnte jedoch nicht verwirklicht werden, da kein geeigneter Betreiber zu finden war. Die Stadt Leverkusen hat daraufhin das Baudenkmal Kesselhaus zum Verkauf ausgeschrieben. Innerhalb dieser Ausschreibung ist der Zuschlag für ein Konzept „Wohnen und Gastronomie“ erteilt worden. Zur Umsetzung des Konzepts mit den Nutzungen Wohnen, Büro und Gastronomie wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 28/II „nbso - Baudenkmal Kesselhaus“ aufgestellt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde untersucht, welche Wechselwirkungen mit benachbarten Nutzungen durch das nun zulässige Wohnen im Kesselhaus entstehen können. In der bisherigen Planung war im Kesselhaus lediglich eine gewerbliche Nutzung zulässig. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Kesselhaus rückt die empfindlichere Wohnnutzung näher an die gewerblichen Nutzungen heran.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 28/II „nbso - Baudenkmal Kesselhaus“ kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Bebauungsplan Nr. 172 B/II – „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“ wurde eine Gliederung über Emissionskontingente nach der DIN 45691 vorgenommen, wobei nach Norden (Richtungssektor A) so genannte richtungsabhängige Zusatzkontingente LEK_{ZUS} , tags/nachts von jeweils 8 dB(A) zugelassen werden.

Durch die zukünftig näher an das nächstgelegene SO-Gebiet heranrückenden Wohnnutzungen des Kesselhauses ergeben sich dort ca. 3 dB(A) höhere Pegel als an der Nordseite der Bahnstadtchaussee.

Zur Vermeidung von Überschreitungen von Beurteilungspegeln sind in der Folge die im Bebauungsplan Nr. 172 B/II – „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“ festgesetzte Zusatzkontingente im Richtungssektor A von bisher 8 dB(A) auf 5 dB(A) abzusenkten.



2. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung in der textlichen Festsetzung 1.4 „Geräuschkontingentierung“ soll und kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung, die lediglich in einem Teilbereich des möglichen Zusatzkontingents in ihrer Höhe verändert werden. Die grundsätzliche Aufteilung bleibt erhalten.

3. Änderung der Festsetzung „Lärmkontingente“

Der Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe" enthält Festsetzungen zur Sicherung schützenswerter Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes gegenüber Lärmimmissionen. Neben einer Gliederung der Gewerbegebiete im Sinne des Abstandserlasses nach zulässigen Betriebs- und Anlagenarten sind dies Festsetzungen von Lärmkontingenten.

Das Kapitel 6.3.3 „Lärmkontingente“ der Begründung führt hierzu aus:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht sowohl für die Standortsicherung als auch für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und geregelt werden. Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten dürfen, die in der TA Lärm festgeschriebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Daraus folgt, dass für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich festgeschrieben werden müssen.

Dabei ist dem Ansatz der Akzeptorbezogenheit zu folgen: Entscheidend sind die Gesamtimmissionen, denen der Akzeptor (betroffener Anwohner) ausgesetzt ist, das Zusammenwirken aller Anlagen - auch derjenigen, die außerhalb des Plangebietes liegen - ist also zu berücksichtigen. Aus den Richtwerten ergeben sich durch eine entsprechende Aufteilung die so genannten Planwerte, die die maximal zulässigen Geräuschemissionen aus dem Plangebiet darstellen und sich aus den Lärmimmissionskontingenten (LIK) der einzelnen Teilflächen zusammensetzen.

Die Regelung der Begrenzung erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung der zulässigen Lärmemissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 auf der potenziell emittierenden GE-Fläche. Dabei ist die Festsetzung der LEK auch davon abhängig, welche Lärmemissionen auf dieser Fläche voraussichtlich entstehen oder zu erwarten sind und welche Möglichkeiten der Einflussnahme auf diese Schallemissionen gegeben sind.



Hierdurch wird erreicht, dass die Aufteilung des Plangebietes eine möglichst optimale Nutzung unter den gegebenen Bedingungen zulässt. In Teilbereichen, in denen hohe Schallemissionen (z. B. lärmintensive Produktion) auftreten bzw. zu erwarten sind, können höhere Schalleistungspegel zugelassen werden als in Teilbereichen mit niedrigeren Schallemissionen (z. B. Lagerbereiche etc.). Gleichzeitig ist sichergestellt, dass nicht durch einen Betrieb das gesamte mögliche Lärmpotenzial ausgeschöpft wird oder dass der sich zuerst ansiedelnde Betrieb keine Potenziale für nachfolgende Betriebe „übrig“ lässt.

Wie in den vorangegangenen Abschnitten erläutert wurde, muss zur Prüfung auf die Zulässigkeit eines Einzelvorhabens festgestellt werden, ob die Geräuschemissionen der geplanten Anlage kleiner oder höchstens gleich dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent sind. Über eine Immissionsprognose kann dieser Nachweis erbracht werden. Dabei ist aus dem Emissionskontingent nach DIN 45691 das Immissionskontingent LIK zu berechnen und mit dem Teilimmissionspegel der geplanten Anlage zu vergleichen.

In der Regel wird die Berechnung zu unterschiedlichen Differenzen zwischen LIK und Teilimmissionspegel an jedem Immissionspunkt führen, da die tatsächlich zu erwartenden Immissionspegel der geplanten Anlage durch genauere Berechnungen ermittelt werden, die die gesamten Einflüsse auf dem Schallausbreitungsweg berücksichtigen.

Die Berechnungen zeigen, dass tags der Immissionspunkt „WA / Torstraße“ und nachts die Immissionspunkte „WA / Karl-Wingchen-Straße“ die zulässigen Emissionskontingente nach oben hin begrenzen. An den übrigen Immissionspunkten würden die Planungszielwerte auch bei der Ausschöpfung der Emissionskontingente mehr oder weniger unterschritten. Die DIN 45691 sieht für diesen Fall im Anhang A.2 die Erhöhung der Emissionskontingente durch so genannte Zusatzkontingente LEK_{ZUS} in bestimmten Richtungssektoren vor. Die Richtungssektoren werden hierbei analog einer Windrose auf einen geeignet festzulegenden Referenzpunkt bezogen.

Ergänzung zur 1. Änderung

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 28/II „nbso - Baudenkmal Kesselhaus“ ist im Baudenkmal Kesselhaus und einem Anbau zukünftig Wohnnutzung zulässig. Damit liegt die nächstgelegene schützenswerte Nutzung näher an der gewerblichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II – „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“.

Nach Berechnung innerhalb des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 28/II „nbso - Baudenkmal Kesselhaus“ erstellten schalltechnischen Gutachtens (ACCON Köln GmbH, ACB 0515-407380-1188, Entwurf 20.08.2015) ändert sich durch heranrückende Wohnnutzung im Kesselhaus lediglich der in der textlichen Festsetzung „1.4 Geräuschkontingentierung“ festgesetzte Richtungssektor A der rich-



tungsabhängigen Zusatzkontingente LEK_{ZUS}, tags/nachts von jeweils 8 dB(A) auf 5 dB(A).

Die Änderung der Geräuschkontingentierung für den Richtungssektor A hat praktisch keine Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbegebiete, da diese nicht innerhalb dieses Richtungssektors liegen.

Betroffen ist lediglich ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 172 B/II – „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“ festgesetzten Sondergebiete SO 2.1, SO 2.4 und SO 2.5, die als Sondergebiet „Technologie/Dienstleistung/Bildung“ festgesetzt sind.

In diesen Baugebieten – dem nördlichen Teil der ehemaligen Halle Süd sowie der Bauten an der Werkstättenstraße - sind zurzeit noch keine Nutzungen erfolgt. Vom Eigentümer werden noch Investoren bzw. Käufer und/oder Nutzer gesucht. Die geringfügige Reduzierung des möglichen Zusatzkontingents kann somit bei der zukünftigen Nutzung oder Ansiedlung beachtet werden und führt bei den umfangreichen textlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten nicht zu einer Beeinträchtigung der Vermarktung. Die Reduzierung des Zusatzkontingents um 3 dB(A)B bedeutet bei den zulässigen und angestrebten Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung keine Nutzungsausschlüsse oder Einschränkungen.

Leverkusen, 26.04.2016

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung