



Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II
"Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee
(Baudenkmal Kesselhaus)"

Entwurfsbegründung

Stand: 20.04.2016

HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG

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



Inhaltsverzeichnis		Seite:
1.	Planungsanlass/Planungsziel	3
2.	Gegenwärtiger Zustand	3
3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
4.	Verfahren	4
5.	Planungsbindungen	5
5.1	Regionalplan	5
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Landschaftsplan	5
5.4	Verbindliches Planungsrecht	5
5.5	Vorhandene Nutzung	5
5.6	Technische Infrastruktur	5
5.7	Erschließung	5
5.8	Denkmalschutz	6
5.9	Altlasten, Schadstoffe	6
5.10	Kampfmittel	7
5.11	Umweltbelange	8
6.	Konzept und Vorhaben	11
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Vorhaben	11
7.	Begründung der Festsetzungen	14
7.1	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Verkehr und Erschließung, Stellplätze	18
7.4	Technische Infrastruktur	18
7.5	Freiraum, öffentliche Grünflächen	18
7.6	Schallschutz	19
8.	Auswirkungen der Planung und Abwägung	28
9.	Planvollzug	32
9.1	Bodenordnung	32
9.2	Regelungen zur Umsetzung, Durchführungsvertrag	32
9.3	Kosten	32
9.4	Flächen	33

1. Planungsanlass/Planungsziel

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbso-Grüne Mitte“ ist das denkmalgeschützte Kesselhaus des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO3 „Kletterhalle“ festgesetzt. Es sollte hiermit das zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II 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 ehemalige Kesselhaus zum Verkauf ausgeschrieben. Innerhalb dieser Ausschreibung ist der Zuschlag für das vorliegende Konzept „Wohnen und Gastronomie“ erteilt worden.

Das Konzept wurde ausführlich vor dem Verkauf mit den zuständigen Fachämtern und insbesondere mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Das vorliegende Konzept ist als machbar und verträglich eingestuft und soll (unter der Voraussetzung, dass die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohnnutzung und etwaige daraus resultierende Maßnahmen gutachterlich untersucht wurden) umgesetzt werden.

Die geänderte Nutzungskonzeption erfordert zur Genehmigung eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbso-Grüne Mitte“. Hierzu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, der die bisherigen Festsetzungen überplant.

Allgemeines Planungsziel ist die Nutzung eines Baudenkmals mit hoher Bedeutung für den Standort „neue bahnstadt Opladen“ und die damit zusammenhängende dauerhafte Erhaltung. Auch ist das Kesselhaus eines der bedeutendsten Industriedenkmäler Leverkusens.

Weitere Vorhabenziele sind die Umnutzung des Baudenkmals und die Erweiterung der Nutzfläche durch einen Anbau zur Umsetzung einer gastronomischen und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und von Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Die „zumindest temporäre“ Zugänglichkeit des Denkmals Kesselhaus soll gewahrt bleiben.

2. Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist Bestandteil der „Grünen Mitte“ der neuen bahnstadt opladen.

Es umfasst das nicht mehr als Technikgebäude genutzte Baudenkmal Kesselhaus des Bahnausbesserungswerks Opladen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, der auch die im Inneren erhaltenen Dampfkesselan-

lagen und die sonstige technische Ausstattung umfasst. Die Freibereiche sind zurzeit als Grünfläche (Wiese) gestaltet.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)" liegt im Stadtteil Leverkusen-Opladen innerhalb der neuen bahnstadt opladen, Ostseite.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Bahnstadtchaussee im Norden und die öffentliche Grünfläche der „Grünen Mitte“ in den übrigen Bereichen.

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 507, Flur 8, Gemarkung Opladen, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Zusätzlich sind kleinere Restflächen aus dem Flurstück 508, Flur 8, Gemarkung Opladen, Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“ als Sondergebiet „Kletterhalle“ ausgewiesen und werden durch das neue Grundstück und das Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ nicht überplant. Sie sind im Eigentum der Stadt Leverkusen. Um keine Restflächen mit dem Baurecht Sondergebiet „Kletterhalle“ bestehen zu lassen, werden diese Flächen einbezogen und als öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit geringfügig größer als der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nur das Vorhabengrundstück umfasst.

Der Geltungsbereich ist 2.611 m² groß, davon entfallen auf den Vorhabenbereich ca. 2.330 m².

4. Verfahren

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innentwicklung aufgestellt werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nur unter definierten Bedingungen anwendbar. Der vorliegende Plan stellt einen Plan der Innentwicklung dar. Er überschreitet nicht die Grenze von 20.000 m² Nutzfläche und er begründet kein Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen (siehe hierzu Kapitel 5.11 „Umweltbelange“). Das Verfahren nach § 13a BauGB ist anwendbar.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II erfolgt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II – „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“ im Verfahren gemäß § 13 BauGB zur geringfügigen Reduzierung des möglichen richtungsabhängigen Zusatzkontingentes zu den festgesetzten Schallemissionskontingenten. Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen ergeben sich aus die-

ser Änderung nicht (siehe hierzu Kapitel 7.6.3. „Gewerbelärm außerhalb des Vorhabens“. Dieses Verfahren erfolgt durch die Stadt Leverkusen zu Lasten des Investors.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Vorhabengebiet Sondergebiet „Kletterhalle“ dar. Der FNP wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit der Darstellung Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“ angepasst.

5. Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

5.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

5.4 Verbindliches Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 172 A/II „nbso-Grüne Mitte“ setzt das Sondergebiet „Kletterhalle“ fest. Das angestrebte Nutzungsziel des Vorhabens ist mit dieser Festsetzung nicht erreichbar; die Grundzüge der Planung sind berührt. Der Bebauungsplan wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II geändert.

5.5 Vorhandene Nutzung

Das Baudenkmal Kesselhaus wird derzeit nicht genutzt. Das Gebäude ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das neu erstellte Ver- und Entsorgungssystem der neuen bahnstadt opladen angeschlossen. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die neu gebaute und leistungsfähige Bahnstadtchaussee erschlossen. Öffentliche Parkplätze und eine Bushaltestelle befinden sich direkt vor dem Kesselhaus.

5.8 Denkmalschutz

Das Kesselhaus ist ein gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) eingetragenes Baudenkmal (A 342 der Denkmalliste).

5.9 Altlasten, Schadstoffe

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)" sowie das umliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 172/II „nbso-Grüne Mitte“ sind aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung (Eisenbahnausbesserungswerk) als Altstandort einzustufen. Innerhalb dieses Bereiches sind mehrere altlastenverdächtige Flächen und ein Grundwasserschaden bekannt.

Für die Bereiche der neuen Bahnstadt Opladen westlich und östlich der Bahnstrecke liegen umfangreiche Untersuchungen vor.

Die Teilflächen östlich der Bahnstrecke, die von der Stadt Leverkusen erworben wurden (Flächen entlang der Werkstättenstraße, im Bereich des Ost-West-Grünzuges und der gesamte östliche Planbereich), sind intensiv untersucht worden. Auf Grundlage der bekannten Vorbefunde und weiterer Detail- und Sanierungsuntersuchungen (DU, SU) ist ein Sanierungsplan gem. § 13 Bundesbodenschutzgesetz aufgestellt worden. Der Sanierungsplan wurde in einem ersten Schritt mit Bescheid vom 13.11.2009 für verbindlich erklärt. Im Folgenden wurde dieser Sanierungsplan in mehreren Schritten ergänzt, welche jeweils mit Bescheiden vom 04.01.2011, 26.04.2011, 21.06.2012 und 27.07.2012 für verbindlich erklärt wurden.

Die Sanierung ist, insbesondere im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II, abgeschlossen.

Zur Baugrundsituation und zur abfalltechnischen Deklaration im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II ist aktuell eine weitere Untersuchung durchgeführt worden. (14-3113, Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration Anbau Kesselhaus, Althoff + Lang GbR Köln, Juni 2015). Die abfalltechnische Deklaration von eventuell zu beseitigenden Böden war eindeutig möglich.

Für das denkmalgeschützte Kesselhaus wurde die aktuelle Belastungssituation mit Schadstoffen untersucht und ein Sanierungskonzept erarbeitet (14-3113, Vorläufiges Sanierungskonzept Kesselhaus, Althoff + Lang GbR Köln, Mai 2015).

Innerhalb des Gebäudes sind potenzielle schadstoffhaltige Baustoffe erfasst:

- PAK-haltige Dachpappen,
- Asbest- oder PAK-haltiger Fensterkitt,

- Asbesthaltige Flansche, Dichtungen und Hitzeschutzvorrichtungen der noch vorhandenen Anlagentechnik,
- Chemikalienreste auf dem Boden des ehemaligen Aschekellers,
- Leitungen und Anlagentechnik mit Mineralwollisolierungen aus gefährlichen künstlichen Mineralfasern,
- PCB-haltige Kondensatoren/Elektronikschrott,
- Leuchtstoffröhren.

Mit den zuständigen Fachbehörden wurde ein Umbau- und Sanierungskonzept abgestimmt. Es ist geplant, die schadstoffhaltigen Anlagenteile, die nicht demontiert werden können, zu versiegeln bzw. gegen unbefugte Zugriffe zu sichern. Die gesamten Innenbereiche werden fachgerecht gereinigt und die Schadstoffe demontiert und entsorgt. Die Zugänglichkeit wird erst nach einer Freimessung gewährleistet.

Eine fachgerechte Reinigung von Taubenkot und asbesthaltigem Unrat wurde durchgeführt. Im Anschluss wurden Restfaserbindemittel aufgebracht, um etwaige Asbestfasern zu binden und somit unschädlich zu machen. Die Freimessung wurde durchgeführt. Hierzu wurde im Juni 2015 ein Abschlussbericht durch den Gutachter vorgelegt (Abschlussbericht zur Begleitung der Reinigungsarbeiten, Althoff + Lang GbR Köln, Juli 2015). Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass weiterhin Verunreinigungen durch Taubenkot erfolgen, ist mit dem zuständigen Fachamt vereinbart, dass jetzt keine Freigabe erfolgt. Unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen wird die Reinigung und Freimessung wiederholt und das Betretungsverbot danach aufgehoben.

Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Bebauungsplanbereich Grundwasser gefördert werden darf.

Eine Gefährdung der Nutzungen im Plangebiet ist nicht zu befürchten.

5.10 Kampfmittel

Aufgrund der Kriegseinwirkung im 2. Weltkrieg ist von einer Belastung mit Kampfmitteln für das gesamte Gelände der Bahnstadt auszugehen. Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Aufgrund von Schattenwurf benachbarter Gebäude wurde auch die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „nicht auswertbare Fläche“ eingestuft.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüber-

prüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Polizei Nordrhein-Westfalen – Köln oder der Fachbereich 30 (Recht und Ordnung) der Stadt Leverkusen zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan ist daher mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

5.11 Umweltbelange

Für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht erforderlich.

Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind jedoch darzustellen. Der **Ist-Zustand** der Schutzgüter ist wie folgt:

Mensch

Das bestehende Kesselhaus wird nicht genutzt und ist für Unbefugte nicht zugänglich. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gehen von den Schadstoffbelastungen im Inneren durch belastete Bauteile und Baustoffe aus (siehe Kapitel 5.9). Zusätzlich ist eine Belastung durch den Schienenverkehrslärm gegeben, der jedoch nur bei heute nicht gegebenen schutzwürdigen Wohnnutzungen relevant wäre.

Tiere - Pflanzen - Artenschutz

Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172/II „neue bahnstadt opladen“ wurde eine umfangreiche Untersuchung von Tieren, Pflanzen und zum Artenschutz vorgenommen.

Entsprechend wurde die Planung für den Bebauungsplan mit seinen vier Teilbebauungsplänen vorgenommen sowie Vermeidung, Minderung und Kompensation in der Planung berücksichtigt.

Gegenüber den mit dem Bebauungsplan Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“ abgestimmten und festgesetzten Inhalten für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II ergeben sich in der Darstellung des Ist-Zustands keine Änderungen.

Es sind keine wesentlichen Biotoptypen betroffen. Von einer Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ist nicht auszugehen, da dieses auch nicht bei der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“ (2012) der Fall war. Die umfangreichen Bauarbeiten in der Umgebung des Kesselhauses zur Realisierung der neuen bahnstadt opladen lassen es sehr unwahrscheinlich erscheinen, dass sich planungsrelevante Arten neu angesiedelt haben. Vor Beginn der Abbrucharbeiten im Inneren des ehemaligen Kesselhauses ist eine Begehung durch einen Fachmann vorzunehmen.

Klima/Luft

Die Umsetzung der Planungen der neuen bahnstadt opladen hat den bisherigen Stadtklimatyp der Gewerbe- und Bahnanlagen verändert zu einem Stadtklimatyp mit intensiver Durchgrünung. Die großen versiegelten Flächen der Hallen sind weitgehend verschwunden (mit Ausnahme des nördlichen Teils der Halle Süd) und gegen eine kleinteiligere Bebauung mit Hausgärten und eine große öffentliche Grünfläche „Grüne Mitte“ verändert worden.

Die klimatische Belastung durch vegetationslose Flächen und extreme Aufheizung ist nicht mehr gegeben. Durchlüftung und Luftaustausch werden durch die breiten grünen Schneisen in Nord-/Süd- und Ost-/West-Richtung der grünen Mitte positiv beeinflusst.

Boden

Für die Bereiche der neuen bahnstadt opladen westlich und östlich der Bahnstrecke liegen umfangreiche Untersuchungen vor.

Die Teilflächen östlich der Bahnstrecke, die von der Stadt Leverkusen erworben werden (Flächen entlang der Werkstättenstraße, im Bereich des Ost-West-Grünzuges und der gesamte östliche Planbereich), sind intensiv untersucht worden. Auf Grundlage der bekannten Vorbefunde und weiterer Detail- und Sanierungsuntersuchungen (DU, SU) ist ein Sanierungsplan gem. § 13 Bundesbodenschutzgesetz aufgestellt worden. Der Sanierungsplan wurde in einem ersten Schritt mit Bescheid vom 13.11.2009 für verbindlich erklärt. Im Folgenden wurde dieser Sanierungsplan in mehreren Schritten ergänzt, welche jeweils mit Bescheiden vom 04.01.2011, 26.04.2011, 21.06.2102 und 27.07.2012 für verbindlich erklärt wurden.

In der Teilfläche 5 „Ost-West-Grünzug“ (in dieser liegt der Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes V 28/II) existieren die bereits gesicherten PAK-Kontaminationen W 042 „Federschmiede“ und W 081-West „Waschhaus“. Zu diesem Schadbereich gibt es umfangreiche Sicherungskonzepte im Sanierungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“. Da die Schadbereiche nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II liegen oder diesen tangieren (Abstand 20 bis 30 m), sind keine Auswirkungen zu beachten.

Das Bodenmaterial im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II „Opladen – nbso, südl. Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ wurde, soweit möglich, (nicht unterhalb Kesselhaus) untersucht und für den Fall von Bodeneingriffen klassifiziert. Die Belastung der genommenen Mischproben überschreitet die Verwertungsklasse Z 1.2 nicht. Gefährdungen sind soweit ausgeschlossen. Im Falle von Bodeneingriffen, Gründung des Anbaus, werden die Materialien entsprechend ihrer abfallrechtlichen Klassifizierung entsorgt.

Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Bereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet von Rhein, Wupper oder Dhünn. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Hauptgrundwasserbereiche sind die Terrassensedimente, der Grundwasserhorizont liegt zwischen 6 m und 15 m unter Flur.

Grundwasseruntersuchungen:

Im Grundwasser wurden CKW-Belastungen ermittelt. Neben einem CKW-Gehalt im Grundwasseranstrom ist von diffusen Quellen im Bereich des ehemaligen Ausbesserungswerks und des früheren Gleisbauhofs auszugehen. Ein Schadensherd wurde in der Detail-Untersuchung (DU) nicht festgestellt. In verschiedenen Grundwassermessstellen wurden erhöhte Zinkgehalte nachgewiesen. In zwei Grundwasserproben wurden erhöhte Nickelgehalte nachgewiesen.

Nördlich des Gebäudeensembles Magazin/Wasserturm grenzt ein Bereich an das Plangebiet, in welchem eine Grundwasserbelastung mit einem Pflanzenschutzmittel (Bromacil) festgestellt wurde. Von diesem Grundwasserschaden gehen Auswirkungen auf den Grundwasserabstrom aus, die auch den als Grünfläche ausgewiesenen Teil des Plangebietes unmittelbar westlich des Magazins betreffen. Auswirkungen auf das Mischgebiet an der Torstraße sowie das Wohngebiet (WA) sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der durchgeführten Voruntersuchungen lässt sich die Ursache des Grundwasserschadens aus dem ehemaligen Bahnhofsbereich bzw. Ausbesserungswerk ableiten. Eine exakte Lokalisierung kann jedoch zum jetzigen Kenntnisstand nicht vorgenommen werden.

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Bebauungsplanbereich Grundwasser gefördert werden darf.

Kultur- und Sachgüter

Das Kesselhaus ist neben dem Wasserturm, dem Hauptmagazin und dem Ledigenwohnheim eingetragenes Baudenkmal. Die Nutzungsänderung des Kesselhauses war bereits zur Ausschreibung zum Verkauf intensiv mit der Denkmalbehörde vorabgestimmt.

Bodendenkmale liegen nicht vor und sind aufgrund der umfangreichen Untergrundveränderungen zum Bau des damaligen Ausbesserungswerks

nicht zu erwarten, dennoch wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II ein Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden gegeben.

6. Konzept und Vorhaben

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Rahmenplanung zur neuen bahnstadt opladen und für den Bebauungsplan Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“ bleibt erhalten. Diese Ziele beinhalten die Trennung der Bebauung in Baufelder durch grüne Achsen, die sogenannte „Grüne Mitte“. Innerhalb dieser „Grünen Mitte“ befinden sich die Hauptwegeverbindungen zur Vernetzung mit dem umliegenden Stadtquartier sowie den vorhandenen Baudenkmalern Kesselhaus, Magazin und Wasserturm als freistehende Solitäre.

Auch den untergeordneten und trotz Anbau deutlich abgesetzten Neubau neben dem Kesselhaus wird dieses städtebauliche Konzept nicht verändern, die Baumassen, die Form sowie die Materialwahl sind mit den denkmalpflegerischen Belangen abgestimmt und vereinbar. Der Anbau ist an der Stelle an den Altbau angeschlossen, an der bereits in der Vergangenheit bauliche Anlagen angebaut waren. Hier befindet sich durch die nachträglich vorgesetzte Verblendung eine „optische Störung“ des ansonsten homogenen Mauerwerks. Durch den Anbau an dieser Stelle wird die Denkmalsubstanz so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Die geplante Nutzung durch Gastronomie im Erdgeschoss mit Außengastronomie stellt eine willkommene Ergänzung der Freiraumnutzungen im Quartier dar und ist zur Belebung der Grünfläche in der Nachbarschaft zum Campus der geplanten Fachhochschule erwünscht.

Die Anlage von Stellplätzen in einer strengen, geometrischen Form als Ergänzung der industriellen Bauform des Kesselhauses war ebenfalls schon in der Grundidee enthalten und integriert sich in das gesamte Freiraumkonzept der grünen Mitte.

Die Nutzungsmischung des Gewerbes (Gastronomie und Büro) und Wohnen ist als nachhaltige Nutzung, die den langfristigen Bestand des Baudenkmal Kesselhaus sichert, ebenfalls im Sinne der Gesamtkonzeption der neuen bahnstadt opladen und setzt die Umnutzungen der Denkmäler Magazin und Wasserturm sinngemäß fort.

Bestandteil des Konzeptes ist die Überplanung von Restflächen der ehemaligen Festsetzung „Sondergebiet Kletterhalle“ aus dem Bebauungsplan Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“ als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“.

6.2 Vorhaben

Vorhabenträger ist die cologne estate GmbH, Köln; Architekt des Vorhabens ist Oxen architekten, Köln.

Das Vorhaben umfasst das Flurstück 507, Flur 8, Gemarkung Opladen, mit 2.328 m² Größe.

Das Konzept geht in Abstimmung mit den Denkmalbehörden von einem Erhalt des Kesselhauses und zwei der drei Kesselanlagen aus. Die dritte Kesselanlage wird entfernt und durch eine neue Nutzung ersetzt, die im Sinne einer „Haus in Haus“-Lösung mit 6 Nutzungsebenen in das Gebäude Kesselhaus integriert wird.

Auf der westlichen Seite erfolgt ein 4-geschossiger Anbau. Dieser ist im Rahmen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes in Kubatur, Gestaltung und Material an das Kesselhaus angepasst und diesem untergeordnet.

Die erhaltenen Kesselanlagen werden durch einen eigenen Eingang temporär zugänglich (z. B. am Tage des Denkmals) gemacht. Eine dauerhafte Nutzung oder Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.

Das Nutzungskonzept beinhaltet im Erdgeschoss des neuen Anbaus eine Tagesgastronomie (Bistro, Café) mit ca. 250 m² Grundfläche und Außen-gastronomie (mit 40 Sitzplätzen).

Im Kesselhaus werden im Erdgeschoss Räume für Dienstleistungen, Büros oder Praxen mit zusammen ca. 110 m² Nutzfläche angeboten. Diese Nutzung verfügt über eigene Zugänge von der Stellplatzanlage.

Für die drei Obergeschosse des Anbaus und die fünf Obergeschosse des Kesselhauses sind Wohnnutzungen vorgesehen. Neben allgemeinen Wohnungen sind hier Studentenwohnungen geplant.

Im Anbau sind für das 1. und 3. Obergeschoss jeweils ca. 181 m² Nutzfläche mit je drei Einheiten von 39 bis 72 m² Wohnfläche vorgesehen.

Im Kesselhaus ist Wohnen durch die „Haus in Haus“-Lösung im 1. bis 5. Obergeschoss möglich. Je Ebene ergeben sich ca. 127 m² Wohnfläche. Es sind im 1., 2. und 3. Obergeschoss fünf kleine Einheiten zwischen 21 und 37 m² Wohnfläche vorgesehen. Im 4. und 5. Obergeschoss sind drei Ein-Raum-Apartments und je eine Zwei-Raumwohnung von 21 bis 27 m² Wohnfläche vorgesehen. In Summe ergeben sich im Anbau 9 WE mit 543 m² Wohnfläche und im Kesselhaus 23 WE mit 640 m² Wohnfläche.

Östlich des Kesselhauses ist entsprechend der ursprünglichen Planung des Rahmenplanes die mit Hecken eingegrünte Stellplatzanlage mit 36 Stellplätzen angeordnet.

Zusammenfassung der Nutzungen und Flächen sowie Nachweis über die Nutzungsverteilung und den Stellplatzbedarf:

<u>Grundstück</u>	2.328	m ²
Überbaute Grundfläche	ca. 865	m ²
Stellplatzanlage mit Zufahrt	ca. 850	m ²
Sonstige versiegelte Flächen	ca. 480	m ²
Versiegelt	ca. 2.193	m ²

<u>Nutzungen</u>	<u>Grundfläche (GF)</u>	
Grundfläche ehemaliger gewerblicher Denkmalbereich Kesselanlage	ca. 398	m ²
Grundfläche Gewerbe im Kesselhaus	ca. 215	m ²
Grundfläche Gewerbe Gastronomie	ca. 250	m ²
Summe gewerbliche Nutzung	ca. 860	m ²

	<u>Bruttogeschossfläche (BGF)</u>	
Geschossfläche Wohnen		
Anbau	ca. 750	m ²
Kesselhaus	ca. 1.075	m ²
Summe Wohnen	ca. 2.900	m ²
Summe BGF	total ca. 3.760	m ²

Grundflächenzahl	0,37
Grundflächenzahl versiegelt	0,94
Geschossflächenzahl	1,61
Zahl der WE	ca. 32 WE
Zahl der Stellplätze	36 Stellplätze

Das Verhältnis von gewerblicher Nutzung (einschließlich ehemalige Kesselanlage) mit 860 m² BGF zur Wohnnutzung mit 2.900 m² BGF beträgt ca. 30 % und entspricht somit den Anforderungen an eine gemischte Nutzung. Die einzelnen Nutzungen und das Nutzungsverhältnis der Mischnutzung sind Gegenstand des Vorhabens werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellplatzbedarf für Gewerbe, Büro, Praxen kann wegen der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Grundstücks um 30 % gemindert werden. Für die Wohnnutzung erfolgt bei den Kleinwohnungen mit weniger als 25 m² Wohnfläche ebenfalls eine Minderung um 30 %. Der Stellplatzbedarf liegt nach Anwendung dieser Kriterien bei ca. 36 Stellplätzen.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“

Für die Umnutzung des Baudenkmals Kesselhaus kommen nur Nutzungen in Frage, die auf die besondere Charakteristik des Denkmals Rücksicht nehmen und mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind. Der reine Erhalt nur der baulichen Hülle oder nur von Teilen der Hülle hätte die Nutzungsmöglichkeiten deutlich vergrößert, hätte aber die Ablesbarkeit der ehemaligen Funktion des Denkmals nicht mehr möglich gemacht.

Aus diesem Grund war es erforderlich, nicht nur die äußere Hülle möglichst vollständig zu erhalten, sondern weitgehend auch die inneren technischen Anlagen. Damit wurde jedoch das mögliche Nutzungsspektrum innerhalb des Baudenkmals erheblich eingegrenzt. Ein vollständiger musealer Erhalt ist nicht finanzierbar und kann nicht angenommen werden. Die allgemeine Zielsetzung der Stadt Leverkusen als Unterer Denkmalbehörde im Einvernehmen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland war und ist eine Nutzung, die dem Denkmal „Leben bringt“ und so nachhaltig seinen Erhalt ermöglicht.

Mit der Unteren Denkmalbehörde wurde abgestimmt, dass von den drei vorhandenen Kesselanlagen zwei vollständig erhalten und sichtbar bleiben, damit Funktion und Bedeutung des Denkmals erkennbar und erlebbar bleiben. Auf die neuzeitliche Kesselanlage wird verzichtet, um so Raum für eine „neue“ Nutzung zu gewinnen, die den Erhalt des Denkmals refinanziert und dauerhaft sicherstellt. Da die Größe der möglichen Nutzflächen im Baudenkmal dazu nicht ausreichen, wurde mit der Unteren Denkmalbehörde ein Anbau abgestimmt, der die Wirtschaftlichkeit der Nutzung und somit den Erhalt des Denkmals sichert.

Die Lage des ehemaligen Kesselhauses in der neuen Bahnstadt Opladen gibt als Nutzungsziel eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe vor, da es den Übergangsbereich zwischen den nördlich liegenden Wohngebieten und der südlich liegenden gewerblichen Nutzung bildet. Eine reine Wohnnutzung würde die öffentliche Wahrnehmung des Baudenkmals und seiner „inneren Werte“ nicht ermöglichen, eine rein gewerbliche Nutzung dagegen würde eine städtebaulich nicht gewollte Nutzung an das Wohngebiet heranrücken. Analog zur Nutzung des Baudenkmals „Magazin“, ebenfalls im Grünzug gelegen, ist die gemischte Nutzung vertretbar und entspricht den Grundsätzen der Nutzungsaufteilung des Rahmenplanes für die neue Bahnstadt Opladen. Wohnen schafft eine langfristige und nachhaltige Nutzung auch im Sinne des vorrangigen Nutzungszieles der neuen Bahnstadt Opladen. Gewerbe, wie z. B. Gastronomie, schafft die Öffentlichkeit, die das Baudenkmal im Bewusstsein hält. Gastronomie ist

auch besonders gut in der Lage, den speziellen Ort, den das Denkmal bildet, als Element in ein Konzept einzubinden und so als „Alleinstellungsmerkmal“ zu nutzen. Die ergänzende gewerbliche Büronutzung oder Nutzung durch Praxen und „freie Berufe“ wird ebenfalls von der Adressenbildung des Denkmals profitieren.

Um diese gemischte Nutzung mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen, ist ein „maßgeschneidertes“ Nutzungskonzept notwendig, das auch so festgesetzt werden muss. Daher eignen sich die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungsgebiete Mischgebiet oder Kerngebiet nicht, bzw. diese müssten durch eine Vielzahl von Gliederungen so angepasst werden, dass die Gebietscharakteristik kaum mehr erhalten bleibt.

Aus diesem Grund wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Bezeichnung „Baudenkmal Kesselhaus“ gewählt.

Die nähere Zweckbestimmung ist die Zulässigkeit von Wohnen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gastronomie, Büro, Praxen, freien Berufen und Dienstleistungen unter der besonderen Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Das Gebiet ist im Sinne eines gemischten Gebietes für gewerbliche Nutzungen und Wohnen nur für solche gewerbliche Nutzungen tauglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf die besonderen Anforderungen zum Schallschutz wird in Kapitel 7.6 eingegangen.

Die gemischte Nutzung ist im Konzept auch tatsächlich aufzunehmen und nachzuweisen. Das vorliegende Konzept mit der gewerblichen Nutzung im gesamten Erdgeschossbereich entspricht der Zielsetzung und ist ausreichend zur Definition einer gemischten Nutzung. Der Nachweis ist mit einem ca. 30 %-Anteil der gewerblichen Nutzungen erfolgt (siehe Kap. 6.2).

Die allgemeine Zweckbestimmung wird durch einen detaillierten Katalog an zulässigen Nutzungen näher definiert und festgesetzt.

In erster Linie ist Wohnen in allen denkbaren Wohnformen (Studentenwohnen, Appartements) zulässig. Wohnen wird ergänzt durch die möglichen wohnähnlichen Nutzungen des Beherbergungsgewerbes.

Gastronomie ist eine der wichtigen Hauptnutzungen, die durch Außen-gastronomie ergänzt werden kann und soll. Um keine Konflikte mit der nördlich der Bahnstadtchaussee gelegenen Wohnnutzung und der Wohnnutzung im Gebäude aufkommen zu lassen, wird nur eine Tagesnutzung bis 22:00 Uhr zugelassen, d. h. die gastronomische Nutzung muss um 22:00 Uhr tatsächlich beendet sein (einschließlich der Abfahrt von Gästen vom Stellplatz). Dieses ist bei der angestrebten Gastronomie möglich.

Heutige Gastronomiekonzepte (Bistro, Eisdielen, o. ä.) enthalten oft auch die Möglichkeit des „außer Haus“-Verkaufs von Speisen und Getränken („take away“). Dieses soll durch die Zulässigkeit von beschränktem Einzelhandel ermöglicht werden, da dadurch auch Artikel verkauft werden dürfen, die nicht durch die eigene Gastronomie erstellt werden. Die Größenbeschränkung auf 60 m² Verkaufsfläche entspricht in etwa einem kleinen Kiosk und liegt unter der Größe eines modernen Tankstellenshops. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung des Zentrums Opladen oder anderer Nahversorgungsstandorte in Leverkusen sind bei dieser kleinen Verkaufsfläche praktisch ausgeschlossen.

Abgerundet wird der Nutzungskatalog durch die möglichen Dienstleistungen, Praxen und/oder Büronutzungen, die im Erdgeschoss erfolgen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist insbesondere durch die Belange des Denkmalschutzes beschränkt.

Das Gebäude des ehemaligen Kesselhauses ist mit einer überbaubaren Fläche belegt, für den mit den Denkmalbehörden abgestimmten Anbau ist eine ergänzende überbaubare Fläche festgesetzt. Die überbaubaren Flächen dürfen durch in einer textlichen Festsetzung genau definierten Weise überschritten werden.

Westlich der festgesetzten Baugrenze des Neubaus darf auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Terrasse für die Außengastronomie in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen errichtet werden.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich und östlich der festgesetzten Baugrenzen dürfen unterirdische Müllentsorgungsanlagen oder Ausgänge (z. B. Schachtdeckel) von unterirdischen Müllentsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen errichtet werden.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen für das Baudenkmal Kesselhaus sind auf die Bestandshöhe mit geringfügiger Erweiterung zur Sicherung eines neuen Dachaufbaus festgesetzt. Für den mit den Denkmalbehörden abgestimmten Anbau ist die maximale Firsthöhe (als Gebäudehöhe) festgesetzt, die der im Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmten Planung entspricht.

Zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung mit bis zu 5 Obergeschossen wird ergänzend zu der vorbeschriebenen Trauf- und Firsthöhenfestsetzung auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist analog zu einem Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Sie darf durch die Versiegelungen der Außengastronomie und der not-

wendigen Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt bis zur festgesetzten Versiegelungsgrenze von 0,95 überschritten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht an die Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB gebunden ist und somit ebenfalls nicht an die entsprechenden Werte der Baunutzungsverordnung.

Die Überschreitung der üblichen Versiegelungsobergrenze von 0,8 kommt durch das in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen sehr knapp bemessene Grundstück zustande. Es wurden mit Absicht nur die Flächen für Gebäude, Stellplatzanlage und Außennutzung verkauft.

Die Begrünung um die Stellplatzanlage und die Freiflächen bleiben öffentliche Grünfläche als Bestandteil der „Grünen Mitte“. So soll die Gestaltung und Pflege in einer Hand gesichert bleiben. Herstellungs-, Kostentrags- und Pflegeregeln zu den für die Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgen gesondert im Durchführungsvertrag.

Aus diesem Grund ist auch die hohe Versiegelungsrate hinnehmbar, da sie durch die mehrere Hektar große öffentliche Grünfläche der „Grünen Mitte“ ausgeglichen wird. Auswirkungen auf natürliche Funktion des Bodens sind trotz der hohen Versiegelung nicht zu befürchten.

Für den solitär stehenden Bau wird keine Bauweise festgesetzt, die Umsetzung des Objektes ist innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück bzw. auf den umgebenden öffentlichen Grünflächen oder Verkehrsflächen.

Entsprechend dem mit den Denkmalbehörden und der Stadt Leverkusen sowie der neuen bahnstadt opladen abgestimmten Konzept sind die notwendigen Stellplätze in einem durch Hecken eingefassten Stellplatzhof untergebracht. Durch textliche Festsetzung sind Stellplätze darüber hinaus sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Carports für nicht zulässig erklärt worden. Sie entsprechen nicht dem Gestaltungskonzept und sind mit den denkmalpflegerischen Belangen des Industriedenkmals nicht vereinbar.

Aus gleichem Grund ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt worden. Oberirdische Nebenanlagen sowie Lagerplätze und Außenlager sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie in einem Abstand von mindestens 25 m zur östlichen Fassade des Baudenkmals Kesselhaus errichtet werden.

7.3 Verkehr und Erschließung, Stellplätze

Das Vorhabengrundstück ist direkt an die Bahnstadtchaussee und damit an die Haupteerschließung der neuen Bahnstadt Opladen angebunden. Diese Straße ist ausgebaut und ausreichend leistungsfähig. In den Verkehrsprognosen für die neue Bahnstadt Opladen ist die Nutzung des Kesselhauses bereits berücksichtigt. Die Erschließung ist gesichert.

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist durch die Bushaltestelle direkt vor dem Kesselhaus und über den in 700 m Fußweg Entfernung erreichbaren Bahn- und Busbahnhof Opladen überdurchschnittlich gut.

Für die Nutzungen sind 36 Stellplätze entsprechend dem errechneten Bedarf nachgewiesen (siehe Kap. 6.2).

Beim Stellplatznachweis ist die überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung zu berücksichtigen (gemäß § 51 Abs. 1 LBauO NRW). Eine Minderung des Bedarfes um bis zu 30 % ist für die gewerblichen Nutzungen vorgenommen worden. Für die Wohnnutzungen erfolgte eine Minderung von 30 % für die Vielzahl von kleinen Wohneinheiten unter 25 m² Wohnfläche.

7.4 Technische Infrastruktur

Im Zuge der Umsetzung der neuen Bahnstadt Opladen sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen neu angelegt.

Die Anbindung aller Medien ist gegeben. Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über die neuen Anlagen. Die Nutzungen des Kesselhauses sind in den Kapazitätsberechnungen enthalten.

7.5 Freiraum, öffentliche Grünflächen

Das von der Stadt Leverkusen für die Nutzungsänderung des Baudenkmal Kesselhaus ausgeschriebene Grundstück hat die öffentliche Grünfläche bewusst ausgeklammert. Es ist so knapp bemessen, dass nur die baulichen Anlagen mit der Stellplatzanlage und der Außengastronomie enthalten sind. Entsprechend ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend abgegrenzt. Die Gestaltung des umgebenden Freiraumes soll entsprechend dem Konzept zur Gestaltung zur Rahmenplanung der „Grünen Mitte“ ganzheitlich erfolgen. Die Umsetzung erfolgt durch die neue Bahnstadt Opladen GmbH auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“.

Daher werden die durch die Überlagerung des ehemaligen Sondergebietes „Kletterhalle“ im Bebauungsplan Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“ entstandenen Restflächen von ca. 281 m² zukünftig auch als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Leverkusen und werden entsprechend dem vorliegenden Gestaltungskonzept ausgebaut.

Innerhalb des Vorhabengrundstücks wird lediglich der nach Bauordnung notwendige Kleinkinderspielplatz – nördlich der Außengastronomie – angelegt.

Aus diesem Grund wird die notwendige Eingrünung der Stellplatzanlage durch eine Hecke auf der öffentlichen Fläche erfolgen und daher im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor geregelt.

Die analog zu den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 172/II erforderliche Begrünung der Stellplatzanlage mit einem Baum 2. Ordnung je fünf Stellplätze erfolgt ebenfalls in der benachbarten öffentlichen Grünfläche und wird entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt, da die Umsetzung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist.

Die nicht versiegelten Bereiche des Vorhabengrundstücks sind im Sinne der öffentlichen Parkanlage zu begrünen bzw. zu gestalten. Die Gestaltung wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Sicherung der notwendigen Feuerwehrbewegungsfläche gem. Brandschutzkonzept sind teilweise die umgebenden öffentlichen Grünflächen mit in Anspruch genommen. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

7.6 Schallschutz

7.6.1 Verkehrslärm

Das Vorhabengrundstück und das Kesselhaus sind durch die westliche Bahnstrecke hohen Lärmbelastungen, insbesondere zur Nachtzeit, ausgesetzt.

Ein schalltechnisches Fachgutachten wurde erstellt (ACCON Köln GmbH, ACB 0515-407380-1188, Entwurf 20.08.2015). Dieses umfasst die Untersuchung zum Verkehrslärm und zum Lärm aus der gastronomischen Nutzung sowie die Lärmeinwirkungen aus benachbarten gewerblichen Nutzungen.

Die Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgte auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03, Ausgabe 2014) und den im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Gütergleisverlegung aufgebauten digitalen Modelldaten sowie der dabei verwendeten Emissionsparameter.

Entsprechend der im Kapitel 7.1 beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungscharakteristik des Sondergebietes analog zum Mischgebiet werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 mit 60/50 dB(A) tags/nachts angesetzt.

Die im Gutachten bei angenommener freier Schallausbreitung errechneten Immissionspegel erreichen an den nach Westen ausgerichteten Fassaden Werte von bis zu 64/63 dB(A) tags/nachts und überschreiten somit deutlich die o. g. Orientierungswerte.

Bei der Überschreitung der Orientierungswerte ist zu prüfen, ob Wohnnutzung an dieser Stelle überhaupt vertretbar ist und wenn ja, ob durch aktive Schutzmaßnahmen oder, wenn diese nicht möglich sind, durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann.

Die gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil für das ehemalige Kesselhaus ist alternativlos, da nur so langfristig der Erhalt des Denkmals sichergestellt werden kann.

Für die Umnutzung des Baudenkmals Kesselhaus kommen nur Nutzungen in Frage, die auf die besondere Charakteristik des Denkmals Rücksicht nehmen und mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind. Der reine Erhalt nur der baulichen Hülle oder nur von Teilen der Hülle hätte die Nutzungsmöglichkeiten deutlich vergrößert, hätte aber die Ablesbarkeit der ehemaligen Funktion des Denkmals nicht mehr ermöglicht.

Aus diesem Grund war es erforderlich, nicht nur die äußere Hülle möglichst vollständig zu erhalten, sondern weitgehend auch die inneren technischen Anlagen. Damit wurde jedoch das mögliche Nutzungsspektrum innerhalb des Baudenkmals erheblich eingegrenzt. Ein vollständiger musealer Erhalt ist nicht finanzierbar und kann nicht angenommen werden. Die allgemeine Zielsetzung der Stadt Leverkusen im Einvernehmen mit den Denkmalbehörden war und ist eine Nutzung, die dem Denkmal „Leben bringt“ und so nachhaltig seinen Erhalt ermöglicht.

Mit der Denkmalbehörde wurde abgestimmt, dass von den drei vorhandenen Kesselanlagen zwei vollständig erhalten und sichtbar bleiben, damit Funktion und Bedeutung des Denkmals erkennbar und erlebbar bleiben. Auf eine Kesselanlage wird verzichtet, um so Raum für eine „neue“ Nutzung zu gewinnen, die den Erhalt des Denkmals refinanziert und dauerhaft sicherstellt. Da die Größe der möglichen Nutzflächen im Baudenkmal dazu nicht ausreichen, wurde mit der Denkmalpflege ein Anbau abgestimmt, der die Wirtschaftlichkeit der Nutzung und somit den Erhalt des Denkmals sichert.

Die Lage des ehemaligen Kesselhauses in der neuen Bahnstadt Opladen gibt als Nutzungsziel eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe vor, da es den Übergangsbereich zwischen den nördlich liegenden Wohngebieten und der südlich liegenden gewerblichen Nutzung bildet. Eine reine Wohnnutzung würde die öffentliche Wahrnehmung des Baudenkmals und seiner „inneren Werte“ nicht ermöglichen. Eine rein gewerbliche Nutzung dagegen würde eine städtebaulich nicht gewollte Nutzung an das

Wohngebiet heranrücken. Analog zur Nutzung des Baudenkmals „Magazin“, ebenfalls im Grünzug gelegen, ist die gemischte Nutzung vertretbar und entspricht den Grundsätzen der Nutzungsaufteilung des Rahmenplanes für die neue bahnstadt opladen. An den Standorten entlang der Bahnlinie, an denen aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden könnten, sind sie aus physikalischen Gründen nahezu wirkungslos oder müssten Dimensionen einnehmen, die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen weder gewollt noch tragfähig sind. Wirkungsvollere Maßnahmen direkt an der Bahntrasse zwischen den Gleisen sind aus Platzgründen nicht möglich. Daher müssen passive Schutzmaßnahmen an den Fassaden der schützenswerten Bebauung bzw. Nutzungen erfolgen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass als Minimalziel der Planung eine zumutbare Wohnruhe zu Tagzeiten bei Innenpegeln von 45 dB(A) und die Schlafruhe bei Nacht bei Innenpegeln von 30 dB(A) bis 35 dB(A) gewährleistet sind. Die Dimensionierung der Schutzmaßnahmen wird auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfolgen.

Nachtlärmpegel von 60 dB(A) und mehr sind hohe Belastungen, die an Hauptverkehrsstraßen oder Schienenverkehrsstrecken (Güterverkehr) entstehen. Generell ist bei Pegeln nachts von über 60 dB(A) zu prüfen, ob eine Gesundheitsgefährdung durch Beeinträchtigung der Nachtruhe vorliegen kann. Es ist zu untersuchen, ob eine Wohnnutzung an dieser Stelle richtig und angemessen ist und in welcher Form durch Schallschutzvorkehrungen und die Anordnung von Schlafräumen innerhalb der Wohnungsgrundrisse die notwendigen gesunden Wohnverhältnisse erreicht werden können.

Der gesamte Entwicklungsbereich der neuen bahnstadt opladen liegt in einer historischen Gemengelage von Bahn, Gewerbe und Wohnen mit parallelen Entwicklungen und wechselseitigen Abhängigkeiten. Die Lagegunst der Flächen durch ihre gute Erreichbarkeit bedeutet im Umkehrschluss ebenso, dass die betriebsbedingten Immissionen der Bahn auch spürbar sind.

Innerhalb des vom Rat beschlossenen Gesamtkonzeptes der neuen bahnstadt opladen, ist die Ansiedlung einer immissionsempfindlichen Nutzung (Wohnen) in einem durch Verkehrslärm erheblich vorbelasteten Gebiet (Gewerbe/Bahn) erklärtes Planungsziel. Es war von Anfang an klar, dass Lärmkonflikte daher unvermeidbar sein werden bzw. in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu lösen sind. Dieses ist auch so in den Bebauungsplänen auf der Ostseite der Bahnlinie erfolgt.

Die Entwicklungschancen, die sich für den Stadtteil Opladen durch die Nutzung der Bahnbrachen und die Verlegung der Gütergleise ergeben, sind jedoch so einmalig und so groß, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, diese Flächen in das Stadtgefüge zu integrieren.

Dazu zählt auch, dass die durch den Schienenlärm belasteten Flächen zu Wohnstandorten entwickelt werden.

Die Erfahrung mit ähnlichen Flächen hat ergeben, dass hierzu nicht nur aktiver Lärmschutz (Wälle, Wände) angewendet werden muss. Es hat sich im Gegenteil gezeigt, dass das städtebauliche Umfeld erst ohne riesige Schallschutzkonstruktionen von den Bewohnern als attraktiv empfunden und besser genutzt wird. In der vorliegenden Situation ist zusätzlich zu beachten, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nur an solchen Stellen umgesetzt werden können, an denen sie aus schalltechnischer Sicht nahezu wirkungslos sind (zu großer Abstand von der Schallquelle) oder sie müssten Dimensionen einnehmen, die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen weder gewollt noch tragfähig sind. Selbstverständlich sind dann passive Schutzmöglichkeiten anzuwenden und es ist z. B. durch attraktive Grünflächen, gute Infrastruktur und hochwertige Verkehrsanbindungen ein Mehrwert für die Bewohner anzubieten.

Dieses Prinzip liegt auch der neue bahnstadt opladen zugrunde. Die Entscheidungen des Rates der Stadt Leverkusen hierzu sind eindeutig für ein Nebeneinander von innerstädtischer Wohnlage mit hoher Freiraumqualität und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger vertretbarer Lärmbelastung unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten von zeitgemäßen passiven Schallschutzmöglichkeiten getroffen worden. Die Vermarktungserfolge der auch erheblich mit Schienenlärm belasteten neuen Wohnquartiere (Wohnen Nord-West und Quartier am Campus) geben dieser Strategie Recht.

Insbesondere im Rahmen der Aufstellung des nördlich des Kesselhauses gelegenen Bebauungsplanes Nr. 172 D/II „nbs:o-Wohnen Nord-West“ wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen zu möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnstrecke vorgenommen und in der Begründung dargestellt. Es wurde die Abschirmung durch Schallschutzwände von 3,0 oder 6,0 m Höhe an der Böschungsoberkante zur Bahnanlage sowie einer 12,0 m hohen geschlossenen Bebauung betrachtet. Die Möglichkeit von Schallschutzwänden am Gleis auf dem Bahngelände wurde ebenfalls untersucht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine 3,0 m oder auch 6,0 m hohe Schallschutzwand an der Oberkante der Böschung zur Bahnanlage keine signifikanten Pegelminderungen zur Folge haben. Erst die 12,0 m hohe Bebauung führt zu deutlichen Pegelminderungen nur im Erd- und 1. Obergeschoss. Darüber sind die Minderungen mit ca. 2 dB(A) nur gering.

Den Lösungsansätzen von Schallschutzwänden und/oder der geschlossener Bebauung ist entgegen zu halten, dass das städtebauliche Gesamtkonzept der neuen bahnstadt opladen auf der Ost- und der Westseite der Bahn deutlich verändert würde. Die städtebaulich unverzichtbare und identitätsstiftende grüne Achse auf der Ostseite bildet die gewollte Zäsur

in der Bebauung und wird durch die Brücke zur Westseite entsprechend betont. Diese Brücke ist wie der Grünzug Teil einer über die Bahnstadt hinausgehenden Stadtteilverbindung und Auflösung der jahrzehntelangen Trennung durch das Bahngelände. Diese Lücke – im Übrigen auch eine Durchlüftungsschneise – durch Schallschutzwände oder eine Riegelbebauung zu schließen, konterkariert alle Bestrebungen zur Vernetzung und Einbindung der Entwicklungsflächen. Auch stehen die möglichen und für die vergleichbare Situation untersuchten Schutzmaßnahmen mit ihrer geringen Wirkung in keinem Verhältnis zu der städtebaulichen Verschlechterung der Gesamtsituation.

Die möglicherweise schalltechnisch wirkungsvollen Schallschutzwände direkt am Gleis sind nach Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ nicht machbar, da auf den Bahnanlagen die notwendigen Flächen unter Beachtung der erforderlichen Lichtraumprofile zwischen den Gleisen nicht zur Verfügung stehen.

Somit ist festzustellen, dass aktive Schutzmaßnahmen technisch nur unzureichende Wirkung erzielen und städtebaulich die Gesamtmaßnahme der Bahnstadt beeinträchtigen würden. Daher sind nur passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden möglich.

Dabei muss hingenommen werden, dass Wohnungen insbesondere nachts die Fenster zur Schallquelle hin geschlossen haben müssen. Bei den heutigen technischen Möglichkeiten von Belüftungssystemen ist das nicht mit Nachteilen verbunden. Im Sinne einer energetisch optimierten Gebäudebelüftung zur Energieeinsparung ist es ohnehin anzustreben, keine „Störung“ der Belüftung durch unkontrollierte Außenluftzufuhr vorzunehmen. Insofern kann eine steigende Akzeptanz von Belüftungssystemen erwartet werden.

Gleichzeitig ist durch die Optimierung der Architektur und der Wohnungsgrundrisse der Ausgleich der Lärmüberschreitung durch geeignete Maßnahmen zu suchen. Schlafräume sind möglichst schallabgewandt zu platzieren und eine natürliche Belüftung ebenfalls schallabgewandt sicher zu stellen.

Das Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ ist im Gegensatz zu den bereits angesprochenen Wohnsiedlungsbereichen der neuen Bahnstadt Opladen ein Sonderfall.

Es handelt sich um ein Baudenkmal, das frei und damit schalltechnisch ungeschützt in der öffentlichen Parkanlage steht und zusammen mit Wasserturm, Magazin und Ledigenwohnheim die kulturhistorisch wertvolle „bauliche Erinnerung“ an die jahrzehntelange Nutzung des Bahnausbesserungswerks Opladen bildet.

Für die Umnutzung des Baudenkmals des ehemaligen Kesselhauses kommen nur Nutzungen in Frage, die auf die besondere Charakteristik

des Denkmals Rücksicht nehmen und mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind. Der reine Erhalt nur der baulichen Hülle oder nur von Teilen der Hülle hätte die Nutzungsmöglichkeiten deutlich vergrößert, hätte aber die Ablesbarkeit der ehemaligen Funktion des Denkmals nicht mehr möglich gemacht.

Aus diesem Grund war es erforderlich, nicht nur die äußere Hülle möglichst vollständig zu erhalten, sondern weitgehend auch die inneren technischen Anlagen. Damit wurde jedoch das mögliche Nutzungsspektrum innerhalb des Baudenkmal erheblich eingegrenzt. Ein vollständiger musealer Erhalt ist nicht finanzierbar und kann nicht angenommen werden. Die allgemeine Zielsetzung der Stadt im Abgleich mit den denkmalpflegerischen Belangen war und ist eine Nutzung, die dem Denkmal „Leben bringt“ und so nachhaltig seinen Erhalt ermöglicht.

Hierfür kommt eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe in besonderem Maß in Frage. Wohnen schafft eine langfristige und nachhaltige Nutzung auch im Sinne des vorrangigen Nutzungsziels der neuen bahnstadt opladen. Gewerbe, wie z. B. Gastronomie, schafft die Öffentlichkeit, die das Baudenkmal im Bewusstsein hält. Gastronomie ist auch besonders gut in der Lage, den speziellen Ort, den das Denkmal bildet, als Element in ein Konzept einzubinden und so als „Alleinstellungsmerkmal“ zu nutzen. Die ergänzende gewerbliche Büro- oder Praxennutzung wird ebenfalls von der Adressenbildung des Denkmals profitieren.

Für das Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ kommt an tragfähigen Nutzungen, wie bereits beschrieben, in den Obergeschossen nur Wohnnutzung infrage. Das Konzept richtet sich an Bewohner, die den besonderen „Flair“ von Wohnen in einem technischen Baudenkmal suchen und dafür bereit sind Kompromisse einzugehen. Diese Kompromisse bestehen z. B. im Verzicht auf Balkone, in längeren inneren Erschließungswegen und in der Lage des Gebäudes in der Grünfläche und damit auch im Schalleinfluss des Schienenlärms. Das Konzept geht daher auch davon aus, dass hier keine konventionellen Wohnungen mit größeren Flächen für Familien entstehen sollen, sondern kleinere, hauptsächlich Einraumwohnungen für Nutzer, die die zentrale Lage in der neuen bahnstadt opladen und insbesondere zum Campus Leverkusen schätzen. Angesprochen werden durch das Konzept sollen z. B. Studenten, Dozenten, Mitarbeiter der Hochschule, die in der Regel keine langjährige Dauernutzer sind und häufig nur temporär, d. h. nur an einigen Wochentagen anwesend sind. Da die Einraum-Apartments teilweise sehr klein sind, ist auch an Nutzungen analog eines „Boardinghauses“ gedacht, d. h. kurze Mietdauer von wenigen Wochen oder nur einem Semester. Bei den angestrebten Bewohnern ist eine höhere Akzeptanz des Umfeldes und der äußeren Schallbelastung zu erwarten. Für Familien findet sich in den umliegenden Baufeldern für Wohnungsbau eine große Bandbreite an Angeboten.

Dennoch werden die Wohnungen nach Möglichkeit schalltechnisch optimiert, d. h. die Grundrisse oder technischen Einrichtungen lassen eine natürliche Belüftung zur schallabgewandten Seite zu. Bei den Mehrraumwohnungen wird auch versucht, die Schlafräume zur schallabgewandten Seite zu platzieren.

Der zur Schaffung einer ausreichenden Nutzungsgröße erforderliche Anbau kann aus denkmalfachlichen Gründen nur westlich erfolgen, da sonst erhaltenswerte Fassadenteile zerstört würden. Die in diesem Anbau konzipierten Wohnungen wurden optimiert. Es werden je Obergeschoss drei Wohnungen angeboten. Nach Norden oder Süden sind Wohnungen mit drei kleineren Räumen vorgesehen. Bei Belegung mit ein bis zwei Personen ist damit sichergestellt, dass die Schlafräume nach Norden oder Süden ausgerichtet sind und damit nicht direkt zur Schallquelle im Westen. Lediglich Wohn- und Nebenräume liegen zur Westseite. Hier erfolgt ein passiver technischer Schallschutz durch entsprechende Schallschutzfenster. Die natürliche Belüftung der Wohnungen ist durch die Fenster zur schallabgewandten Seite sichergestellt.

Für die Einraumwohnung im ersten bis dritten Obergeschoss, die doch nach Westen ausgerichtet sind, werden hochwertige Kastenfenster zum Schallschutz verwendet. Auf einen Wintergarten wurde verzichtet, da durch diesen Wohnfläche „verloren“ gehen würde. Die natürliche Belüftung der Wohnungen wird durch ein zu öffnendes Oberlicht zu dem nach außen offenen Treppenhaus ermöglicht. Diese Lüftungsmöglichkeit ist mit dem Brandschutz und der Bauaufsicht abgestimmt. Das Treppenhaus liegt im Schallschatten des Anbaus und damit geschützt.

Die Wohnungen im Baudenkmal Kesselhaus sind ebenfalls im Grundriss optimiert. Schlafräume sind nach Süden oder Osten ausgerichtet. Die Wohnungen im 4. und 5. OG, die zur Schallquelle nach Westen ausgerichtet sind, sind Zwei-Raumwohnungen und verfügen über Schlafräume nach Süden und damit zur schallabgewandten Seite. In den darunterliegenden Geschossen werden die Wohnungen durch den davor liegenden Neubau wirksam abgeschirmt.

Die Wohnungsgrößen und die Raumverteilung werden über den Durchführungsvertrag festgelegt und somit die schallabschirmende Grundrisse abgesichert.

Für Neu- und Altbau wird eine, der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechende, innere Gebäudelüftung vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden für die schützenswerten Nutzungen im Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, die durch die Lärmpegelbereiche (LPB) an den betroffenen Fassaden ablesbar sind. Einzuhalten sind Innenraumpegel von 45/35 dB(A) tags/nachts.

Durch eine gutachterliche Stellungnahme zum bauphysikalischen Nachweis des ausreichenden Schallschutzes durch die gewählten Kastenfensterkonstruktionen wird dieses belegt. Die Verpflichtung entsprechende Fenster zu verwenden wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zur Sicherung der Nachtruhe der Bewohner sind die festgesetzten Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der nächtlichen Schallemission gebildet, da sich die berechneten Tag- und Nachtwerte nur gering unterscheiden.

Es wurde in der Festsetzung eine Unterscheidung nach Geschossen getroffen, da hier signifikante Unterschiede zu verzeichnen sind.

Für das Erdgeschoss wird der Lärmpegelbereich III für die nördliche und westliche Fassade des Neubaus festgesetzt, da hier nur eine Tagesnutzung erfolgt.

Für das 1. Obergeschoss erfolgt die Festsetzung der Lärmpegelbereiche IV (LPB IV) für die Nordfassade Neubau und die Südfassade des bestehenden Kesselhauses. Die West- und Südfassade des Neubaus ist mit LPB V festgesetzt.

Das 2. Obergeschoss erhält für die Fassaden des Neubaus nach Norden, Westen und Süden die Festsetzung des LPB V, ebenso die Südfassade des bestehenden Kesselhauses. Die Westseite der Wohnnutzung im bestehenden Kesselhaus erhält die LPB III.

Im 3. Obergeschoss wird für den Neubau an der Westfassade der LPB VI für die Fassaden nach Norden und Süden sowie für die West- und Südfassade des bestehenden Kesselhauses der LPB V festgesetzt.

Das 4. und 5. Obergeschoss des bestehenden Kesselhauses muss für die Westfassade den LPB VI und die Südfassade den LPB V erhalten.

Für alle anderen Fassaden erfolgt keine Festsetzung, da durch den Einbau von Fenstern nach aktueller Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) bereits ein ausreichender Schallschutz der LPB II bis III anzunehmen ist. Für den nicht umgenutzten Bereich des Kesselhauses, in dem die alten Kesselanlagen verbleiben, ist ebenfalls kein Schallschutz erforderlich.

7.6.2 Gewerbelärm innerhalb des Vorhabens

Gewerbelärmquellen innerhalb des Vorhabens stellen die Gastronomie, die Außengastronomie und den Verkehr zu den gewerblich genutzten Stellplätzen auf der Stellplatzanlage dar.

Da die Betriebszeiten der Gastronomie auf den Tagzeitraum beschränkt (und festgesetzt) sind, ist lediglich die Tagesbelastung untersucht.

Lärmbelastungen durch die (Innen-) Gastronomie sind nach Feststellung des Gutachtens nicht zu erwarten.

Die Außengastronomie mit maximal 40 Sitzplätzen wurde schalltechnisch analog zu einem Biergarten berechnet. Der Tagesrichtwert für die schützenswerte Wohnnutzung von 55 dB(A) wird im ungünstigsten Stockwerk, dem 1. OG, oberhalb der Außengastronomie bei Vollbesetzung rechnerisch um ca. 2 dB(A) überschritten.

Zur Konfliktvermeidung wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass durch eine direkt mit dem Gebäude abschließende Markise (Sonnendach, Pergola mit eingehängten Segeln, o. ä.) eine Minderung von 2-3 dB(A) zu erfolgen hat. Diese Einrichtung ist genau unter den Fenstern zu platzieren. Einzelne aufgestellte Sonnenschirme haben keine ausreichende Schutzwirkung. Die Schutzeinrichtung ist so zu platzieren und auszudehnen, dass die Sichtlinie zwischen den Sitzplätzen der Außengastronomie und dem betroffenen Fenster unterbrochen wird.

Von der gewerblichen Nutzung Büro/Praxis gehen keine störenden Lärmemissionen aus.

Der Stellplatzlärm der gewerblichen Stellplätze ist ebenfalls betrachtet worden. Trotz reiner Tagesnutzung der Gastronomie sind sicherheitshalber für die Büronutzung maximal fünf PKW-Fahrten zur Nachtzeit berechnet worden. Um Konflikte zu vermeiden, sind die gewerblichen Stellplätze mit mindestens 15 m Abstand zu den Fenstern der nächsten Wohnnutzung entfernt anzulegen.

Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

7.6.3 Gewerbelärm außerhalb des Vorhabens

Vom Vorhaben gehen keine Lärmemissionen aus, die benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigen. Konflikte mit der Mischgebietsbebauung nördlich der Bahnstadtchaussee sind nicht zu erwarten.

Im südlich gelegenen 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 $LEK_{\text{zus,tags/nachts}}$ von jeweils 8 dB(A) zugelassen werden. Die maßgeblichen Immissionspunkte liegen an der Mischgebietsbebauung nördlich der Bahnstadtchaussee. Durch die zukünftig jedoch näher an die SO- und GE-Gebiete heranrückenden Wohnnutzungen des Kesselhauses ergeben sich dort ca. 3 dB(A) höhere Pegel als an der Nordseite der Bahnstadtchaussee. In der Folge sind die Zusatzkontingente im Richtungssektor A daher auf 5 dB(A) abzusenken.

Um diese Änderung umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 172 B/II – „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“ vereinfacht im Parallelverfahren gemäß § 13 BauGB geändert. 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 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 vorhanden. Vom Eigentümer werden noch Investoren bzw. Käufer und/oder Nutzer gesucht. Die geringfügige Reduzierung des möglichen Zusatzkontingents kann bei der zukünftigen Nutzung oder Ansiedlung beachtet werden und führt bei den umfänglichen textlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten nicht zu einer Beeinträchtigung der Vermarktung. Bei den zulässigen und angestrebten Nutzungen führt die Reduzierung des Zusatzkontingents um 3 dB(A) nicht zu Nutzungsausschlüssen oder Einschränkungen.

8. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Für die Umnutzung des „Baudenkmal Kesselhaus“ kommen nur Nutzungen in Frage, die auf die besondere Charakteristik des Denkmals Rücksicht nehmen und mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind. Der reine Erhalt nur der baulichen Hülle oder nur von Teilen der Hülle hätte die Nutzungsmöglichkeiten deutlich vergrößert, dabei aber die Ablesbarkeit der ehemaligen Funktion des Denkmals nicht mehr ermöglicht.

Aus diesem Grund war es erforderlich, die äußere Hülle möglichst vollständig zu erhalten und die rein technischen Anlagen zumindest weitgehend. Damit war das mögliche Nutzungsspektrum eingegrenzt. Allgemeine Zielsetzung war und ist eine gemischte Nutzung, die dem Denkmal „Leben bringt“ und nachhaltig seinen Erhalt ermöglicht.

Hierfür kommt eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gastronomie und Büronutzungen in besonderem Maß in Frage. Wohnen schafft eine langfristige und nachhaltige Nutzung. Gewerbe, wie z. B. Gastronomie, schafft die Öffentlichkeit, die das Baudenkmal im Bewusstsein hält.

Da der Großteil der technischen Inneneinrichtung (zwei von drei Kesseln) erhalten bleiben muss, wird durch eine „Haus in Haus“-Lösung für den Neubauteil im Inneren die neue Nutzung deutlich erkennbar. Das Denkmal wird gesichert und nicht durch neue Nutzungen überformt. Für die weiteren Nutzungen erfolgt ein in seiner Formensprache deutlich erkennbar Neubau, der aber die Formensprache des Denkmals in Kubatur und Material modern interpretiert. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Denkmalschutz werden durch diesen Umgang mit dem Denkmal vermieden.

Durch die Ausweisungen von gemischten Nutzungen werden mögliche wechselseitige Konflikte mit den gegenüberliegenden gleichartigen Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 172 D-II „nbso – Wohnen Nord-West“

vermieden. Auch das südlich angrenzende Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 172 B-II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt in seinem zulässigen Störgrad eine gewerbliche Nutzung mit dem Störgrad eines Mischgebietes im Kesselhaus. Die festgesetzten Gewerbegebiete und die zugewiesene Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan Nr. 172 B-II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ wird im Grundsatz erhalten. Lediglich für den direkt südlich angrenzenden Teilbereich SO 2.1 erfolgt durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B-II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ eine Reduzierung des Zusatzkontingents von 8 dB(A) auf 5 dB(A).

Negative Auswirkungen durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II, insbesondere durch die Gastronomie, sind nicht zu erwarten, da die Nachtnutzung ausgeschlossen wurde.

Das Vorhabengrundstück ist durch die westliche Bahnstrecke hohen Lärmbelastungen, insbesondere zur Nachtzeit, ausgesetzt. Die errechneten Immissionspegel erreichen an den Fassaden nach Westen Werte von 64/63 dB(A) tags/nachts und überschreiten somit die Orientierungswerte für die Nachtzeit erheblich. Da aktiver Schallschutz an der Bahnstrecke konstruktiv nicht realisierbar ist, müssen passive Schutzmaßnahmen an den Fassaden der schützenswerten Bebauung bzw. Nutzungen erfolgen und die Wohnungsgrundrisse so optimiert werden, dass Schlafräume nicht an der am stärksten belasteten West-Fassade liegen.

Wegen der hohen Nachtpegel ist genau untersucht worden, ob eine Wohnnutzung an dieser Stelle richtig und angemessen ist und in welcher Form durch Schallschutzvorkehrungen die notwendigen gesunden Wohnverhältnisse erreicht werden können.

Die historische Gemengelage der neuen bahnstadt opladen von Bahn, Gewerbe und Wohnen mit parallelen Entwicklungen und wechselseitigen Abhängigkeiten bedeutet die gute Erreichbarkeit mit spürbaren betriebsbedingten Immissionen der Bahn. Innerhalb des vom Rat beschlossenen Gesamtkonzeptes der neuen bahnstadt opladen, ist die Ansiedlung einer immissionsempfindlichen Nutzung (Wohnen) in einem durch Verkehrslärm erheblich vorbelasteten Gebiet (Gewerbe/Bahn) erklärtes Planungsziel. Es war von Anfang an klar, dass Lärmkonflikte daher unvermeidbar sein werden bzw. in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu lösen sind. Dieses ist auch so in den Bebauungsplänen auf der Ostseite der Bahnlinie erfolgt.

Die Entwicklungschancen, die sich für den Stadtteil Opladen durch die Nutzung der Bahnbrachen und die Verlegung der Gütergleise ergeben, sind jedoch so einmalig und so groß, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, diese Flächen in das Stadtgefüge zu integrieren.

Dazu zählt auch, dass die durch den Schienenlärm belasteten Flächen zu Wohnstandorten entwickelt werden.

Die Erfahrung mit ähnlichen Flächen hat gezeigt, dass hierzu nicht nur aktiver Lärmschutz (Wälle, Wände) angewendet werden muss. Es hat sich im Gegenteil gezeigt, dass das städtebauliche Umfeld erst ohne riesige Schallschutzkonstruktionen von den Bewohnern als attraktiv empfunden und besser genutzt wird. In der vorliegenden Situation ist zusätzlich zu beachten, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nur an solchen Stellen umgesetzt werden können, an denen sie aus schalltechnischer Sicht nahezu wirkungslos sind (zu großer Abstand von der Schallquelle) oder sie müssten Dimensionen einnehmen, die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen weder gewollt noch tragfähig sind. Selbstverständlich sind dann passive Schutzmöglichkeiten anzuwenden und es ist z. B. durch attraktive Grünflächen, gute Infrastruktur und hochwertige Verkehrsanbindungen ein Mehrwert für die Bewohner anzubieten.

Dieses Prinzip liegt auch der neue bahnstadt opladen zugrunde. Die Entscheidungen des Rates der Stadt Leverkusen hierzu sind eindeutig für ein Nebeneinander von innerstädtischer Wohnlage mit hoher Freiraumqualität und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger vertretbarer Lärmbelastung unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten von zeitgemäßen passiven Schallschutzmöglichkeiten getroffen worden. Die Vermarktungserfolge der auch erheblich mit Schienenlärm belasteten neuen Wohnquartiere (Wohnen Nord-West und Quartier am Campus) geben dieser Strategie Recht.

Dies bedeutet, dass Wohnungen insbesondere nachts die Fenster zur Schallquelle hin geschlossen haben müssen und eine energieoptimierte und zugfreie Dauerbelüftung vorgesehen wird. Damit werden die Wohnqualität und die Nachtruhe gesichert, bewusstes Lüften mit geöffneten Fenstern bleibt weiter möglich. Eine energieoptimierte Dauerlüftung entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und somit dem üblichen technischen Standard.

Für das Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ kommt an tragfähigen Nutzungen, wie bereits beschrieben, in den Obergeschossen nur Wohnnutzung infrage. Das Konzept richtet sich an Bewohner, die den besonderen „Flair“ von Wohnen in einem technischen Baudenkmal suchen und dafür bereit sind Kompromisse einzugehen. Diese Kompromisse bestehen z. B. im Verzicht auf Balkone, in längeren inneren Erschließungswegen und in der Lage des Gebäudes in der Grünfläche und damit auch im Schalleinfluss des Schienenlärms. Das Konzept geht daher auch davon aus, dass hier keine (Mehrraum-)Wohnungen mit größeren Flächen für Familien entstehen sollen, sondern kleinere Ein- und Zweiraumwohnungen für Nutzer, die die zentrale Lage in der neuen bahnstadt opladen und insbesondere zum Campus Leverkusen schätzen. Bei diesen Bewohnern ist eine höhere

Akzeptanz des Umfeldes und der äußeren Schallbelastung zu erwarten. Für Familien findet sich in den umliegenden Baufeldern für Wohnungsbau eine große Bandbreite an Angeboten.

Der zur Schaffung einer ausreichenden Nutzungsgröße erforderliche Anbau kann aus denkmalfachlichen Gründen nur westlich erfolgen, da sonst erhaltenswerte Fassadenteile zerstört würden. Die in diesem Anbau konzipierten Wohnungen mit mehreren Räumen wurden so optimiert, dass die Schlafräume nach Norden oder Süden ausgerichtet sind und damit nicht direkt zur Schallquelle im Westen. Lediglich Wohn- und Nebenräume liegen zur Westseite. Hier erfolgt ein passiver technischer Schallschutz durch entsprechende Schallschutzfenster.

Für die Einraumwohnung im ersten bis dritten Obergeschoss, die doch nach Westen ausgerichtet sind, werden hochwertige Kastenfenster zum Schallschutz verwendet. Auf einen Wintergarten wurde verzichtet, da durch diesen Wohnfläche „verloren“ gehen würde.

Die Wohnungen im Baudenkmal Kesselhaus sind ebenfalls im Grundriss optimiert. Schlafräume sind nach Süden oder Osten ausgerichtet. Lediglich eine (Einraum-)Wohnung ist nach Westen belichtet, dieses Fenster wird im 2. und 3. OG durch den davor liegenden Neubau wirksam abgeschirmt und im 4. – 5. OG durch ein Kastenfenster geschützt.

Im Bebauungsplan werden für die schützenswerten Nutzungen im Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Bei Umsetzung der festgesetzten Schutzmaßnahmen werden die Innenraumpegel von 45/35 dB(A) tags/nachts eingehalten.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind zwei Teilflächen, die durch die Überlagerung der Festsetzung „Sondergebiet Kletterhalle“ des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“ durch das Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“ nicht überdeckt werden.

Diese Flächen werden als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ entsprechend der benachbarten öffentlichen Grünflächen ausgewiesen und durch den Eigentümer Stadt Leverkusen im Sinne des Gesamtkonzeptes gestaltet.

Auswirkungen auf den Artenschutz, die Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser sowie auf Klima und Luft, sind nicht zu erwarten, da der Erhalt und die Umnutzung des Kesselhauses sowie ein Anbau und eine Stellplatzanlage in gleicher Größenordnung bereits Gegenstand der Rahmenplanung der neuen bahnstadt opladen und des Bebauungsplanes Nr. 172 A-II „nbso – Grüne Mitte“ waren. Innerhalb dieser Planung und des Verfahrens wurden alle Auswirkungen untersucht und die verträgliche Umsetzung sichergestellt. An der grundsätzlichen Planung und den Eingriffen hat sich nichts verändert. Die Planung ist bei der Betrachtung ihrer Gesamtauswirkungen verträglich und machbar.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind in diesem Sinne getroffen worden. Ergänzend erfolgen Regelungen im Durchführungsvertrag zur Gestaltung des Vorhabens einschließlich der Außenanlagen und der notwendigen Eingrünung außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II.

9. Planvollzug

9.1 Bodenordnung

Das Flurstück 507, Flur 8, Gemarkung Opladen, befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Teilflächen des Flurstücks 508, Flur 8, Gemarkung Opladen, sind im Eigentum der Stadt Leverkusen.

9.2 Regelungen zur Umsetzung, Durchführungsvertrag

Die planerischen Regelungen zur Zulässigkeit des Vorhabens werden gemäß § 12 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird sowie im Durchführungsvertrag getroffen. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Inhalte des Durchführungsvertrages:

- Bau- und Durchführungsverpflichtung mit zeitnaher Umsetzung,
- Baugestaltung und Gestaltung der Außen- und Stellplatzanlagen,
- Umsetzung und Pflege der Eingrünungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (vgl. Kap. 7.5),
- Umsetzung der schallschützenden Maßnahmen (vgl. Kap. 7.6),
- Gewährleistung der zumindest temporären Zugänglichkeit des Denkmals (vgl. Kap. 3),
- Zahlung einer Vertragserfüllungsbürgschaft,
- Abstimmung und Herstellung der technischen Ver- und Entsorgung.

9.3 Kosten

Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Leverkusen sind nicht zu erwarten, da sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, sämtliche mit dem Planverfahren verbundenen Kosten zu übernehmen.



9.4 Flächen

Sondergebiet	2.328 m ²
öffentliche Grünfläche	<u>281 m²</u>
Plangebiet	2.609 m ²

Leverkusen, 26.04.2016
Im Auftrag

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung