

2	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:
03.06.15	<b>Anlage 7</b> 8-9 Uhr
FB:	Az.:

## Stadt Leverkusen

## Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ im Landrat-Lucas-Gymnasium, Peter-Neuenheuser-Straße 7-11, 51379 Leverkusen am Dienstag, 22.01.2015

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 21.00 Uhr

## Anwesend

### Vorsitzender

Herr Schiefer                      Bezirksvorsteher Bezirk II

### Verwaltung

Frau Deppe                      Beigeordnete Dezernat V - Planen und Bauen  
Herr Burau                      Fachbereich Stadtplanung  
Frau Rottes                      Stadt Leverkusen, nbso

### Externe Planer

Herr Prof. Jahnen              Heinz Jahnen Pflüger  
   Stadtplaner und Architekten Partnerschaft  
Herr Hübel                      Peutz Consult GmbH

### Besucher

ca. 100 Bürgerinnen und Bürger sowie  
Vertreter der nbso und der Stadtverwaltung

Herr Bezirksvorsteher **Schiefer** begrüßt die Anwesenden um 19.00 Uhr und eröffnet die Bürgerversammlung zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso / Westseite – Quartiere“. Er stellt die Podiumsteilnehmer vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Anlass der Bauleitplanung ist die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ westlich der Bahnstrecken in Opladen einschließlich des Bahnhofes Opladen.

Im Zuge der Entwicklung auf der Westseite beabsichtigt die Stadt Leverkusen in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG, die Gleise der überwiegend für den Güterverkehr genutzten Eisenbahntrasse im Bereich „neue bahnstadt opladen“ an die parallel verlaufende Personenzugstrecke Köln-Mülheim – Wuppertal zu verlegen, um hier eine Bündelung der Gleise zu erreichen. Hierdurch werden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen vakant, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie Planungsrecht für diese Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen, ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplanten „Quartiere“ erforderlich.

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite „neue bahnstadt opladen“.

Frau **Deppe** begrüßt als Beigeordnete des Dezernates V - Planen und Bauen die Anwesenden und führt mit Erläuterung zum STEK und zum Ratsbeschluss zu preiswertem Wohnraum in Leverkusen in das Gesamtthema ein.

Nachfolgend informiert Herr **Burau** (Fachbereich Stadtplanung) die Anwesenden allgemein über ein Bauleitplanverfahren, dessen Bestandteile und den Ablauf sowie die aktuellen Beteiligungsmöglichkeiten über Aushang im Elberfelder Haus, über die Internetseite der Stadt Leverkusen bzw. im Rahmen dieser Veranstaltung. Diese Informationsmöglichkeiten bestehen noch bis zum 05.02.2015.

Sinn und Zweck dieser Bürgerversammlung ist die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bürgerversammlung soll der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben werden.

Die Einführung in das Projekt „nbso - Westseite“ übernimmt **Frau Rottes** (Geschäftsführerin nbso). Sie erläutert, dass die Gesamtkonzeption neue bahnstadt opladen eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in NRW darstellt. Die neu zu entwickelnden Flächen auf der Westseite umfassen ca. 23 ha. Durch die Reaktivierung der Brachflächen und die Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur kann eine Verbindung der Stadtteile erfolgen und das Zentrum von Opladen gestärkt werden. Zwei wichtige Bausteine sind die Campusbrücke, welche bereits 2013 errichtet wurde und die Bahnhofsbrücke, deren Baubeginn 2014 erfolgte. Der Start zur Gütergleisverlegung erfolgte mit dem Planfeststellungsverfahren bereits im Juli 2013.

**Herr Prof. Jahnen** erläutert, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren für die Quartiere der Flächennutzungsplan (7. Änderung) geändert wird. Der Geltungsbereich beinhaltet von Norden in Richtung Süden Kerngebiet inklusive Flächen für Abwasserbeseitigung, Bereiche für Busbahnhof und Bahnhof, Wohnbauflächen, ein Mischgebiet im Übergang zum eingeschränkten Gewerbegebiet, die Trasse für die Neue Bahnallee sowie geplante Bahnanlagen.

Im Weiteren stellt Herr Prof. Jahnen die städtebaulichen Varianten, zugehörige Vorstudien und Geländeschnitte für die Teilbereiche Einzelhandel, Brückenkopf Bahnhofsbrücke / ZOB, Büro / Dienstleistung, Wohnen und Gewerbe vor.

Nachfolgend erklärt Herr Prof. Jahnen die im weiteren Verfahren noch zu erarbeitenden Fachgutachten, wie z. B. der landschaftspflegerische Begleitplan, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft betrachtet werden, Bodenuntersuchungen und ein Bodenmanagementkonzept, ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie weitergehende schalltechnische Untersuchungen.

Im Anschluss daran stellt **Herr Hübel** erste schalltechnische Untersuchungen für einen beispielhaften Planbereich dar. Grundsätzlich ist die Bündelung des Verkehrs -

Schiene und geplante Straße (Neue Bahnallee) - auf einer Seite positiv zu bewerten. Herr Hübel verdeutlicht anhand von schematischen Darstellungen in 2D und 3D, dass es eine „laute Seite“ (Bahnseite) und eine „leise Seite“ (Bestandsbebauung) bei der geplanten Bebauung gibt. Neben aktiven Maßnahmen, wie beispielsweise einer Schallschutzwand (Höhe 2 m) zwischen der geplanten „Neuen Bahnallee“ und den Gütergleisen, sollen eine möglichst geschlossene Baustruktur gewählt, die Gebäude an der Bahnseite als Schallschutz genutzt und Aufenthaltsräume nach Westen orientiert werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind im Hinblick auf eine Optimierung des städtebaulichen Konzeptes weitere schalltechnische Untersuchungen erforderlich.

**Herr Prof. Jahnen** verdeutlicht danach anhand einiger Systemquerschnitte wie sich die o. g. Schallschutzwand städtebaulich auswirkt und stellt klar, dass auch weiterhin Blickbeziehungen zwischen den im Zug sitzenden Fahrgästen und der Innenstadt Opladens bestehen. Darüber hinaus stellt Herr Prof. Jahnen beispielhaft Systemgrundrisse für eine Wohnbebauung an der Bahn mit lärmoptimierten Grundrissen dar und zeigt gebaute Beispiele aus Köln (Eifelplatz) und Neuss (südliche Furth).

Anschließend eröffnet Herr Schiefer die Diskussion und erteilt den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern das Wort. Die Themen der Wortmeldungen wurden während der Bürgerversammlung auf einer Stellwand dokumentiert (s. Anlage).

## **Diskussion:**

### Einzelhandel und Gewerbe

*Es wird gefragt, ob eine Neuschaffung von Einzelhandel nicht zur weiteren Verödung der Fußgängerzone beitragen würde. Zudem wird angeregt, in dem vorgesehenen Bereich einen Elektrohandel und einen Herrenausstatter anzusiedeln.*

Im Rahmen der Entwicklung des STEK erfolgte bereits eine erste Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse zum Einzelhandel in Opladen. Es wurde festgestellt, dass durch entsprechende Ergänzung des Einzelhandels die Attraktivität Opladens gesteigert wird und ein neuer Anziehungspunkt geschaffen werden kann. Die in diesem Zuge ermittelten Bedarfe an Verkaufsflächen wurden in den städtebaulichen Varianten berücksichtigt.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird eine weitergehende umfassende Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, welche die Bedarfe ermittelt und die Auswirkungen auf Opladen darlegt. Um negative Auswirkungen auszuschließen, werden die als verträglich ermittelten Verkaufsflächen und Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt.

### Bahnhof / Busbahnhof

*Es wird erfragt, ob die Bahnsteige verbreitert werden, um an den Rolltreppen vorbeizukommen und was passieren wird, wenn die Aufzüge ausfallen (Rollstuhlfahrer, Kinderwagen, Rollatoren).*

Frau Rottes erläutert, dass die Bahnsteigbreiten entsprechend der einschlägigen Vorschriften hergestellt werden, so dass ausreichend Platz vorhanden sein wird.

Ein Ausfall der Aufzüge unterliegt der Zuständigkeit der Bahn. Die DB wird dann einen entsprechenden Service senden. Zudem ist davon auszugehen, dass nicht gleichzeitig Aufzüge und Rolltreppen ausfallen, so dass ggf. eine Alternative vorhanden ist.

*Auf Anfrage eines Anwesenden, ob Radabstellanlagen oder eine Radstation am Bahnhof vorgesehen werden, erläutert Frau Rottes, dass es in jedem Fall Verbesserungen zum heutigen Zustand geben wird, dies sei auch im Sinne des Fördergebers. Derzeit erfolgen bereits Gespräche mit einem Betreiber einer Radstation.*

*Ein Bürger fragt nach, warum die Gütergleisbrücke an der Lützenkirchener Straße nicht weiter verwendet werden kann, sondern neu gebaut wird.*

Herr Schönfeld (nbso) erläutert, dass der Neubau aus technischer Sicht erforderlich, darüber hinaus aber auch finanziell günstiger sei.

#### Nutzungen und Architektur

*Es wird die Frage gestellt, warum das „Torhaus“ als 7-stöckiger „Obelisk“ dargestellt wird.*

Nach Aussage von Frau Rottes soll das Torhaus bzw. das Gebäude am Brückenkopf als Entree in die Innenstadt mit öffentlichen Nutzungen gestaltet werden. Im unteren Bereich soll der Baukörper Serviceleistungen und in den oberen Geschossen einen Teil der Verwaltung beherbergen. Um einen geeigneten Stadteingang zu schaffen, ist angedacht, als Pendant zum gegenüberliegenden Wohnhochhaus, einen Hochpunkt zu errichten. Zur Sicherung der architektonischen Qualität soll im weiteren Verfahren hierzu ein Architekturwettbewerb stattfinden.

*Ein Teilnehmer erkundigt sich nach den Baumaterialien für die geplanten Wohngebäude und ein weiterer danach, wie hoch die Wohngebäude werden.*

Die Baumaterialien für die Neubauten könnten sich, so Frau Rottes, an den Materialien der bestehenden Bahnersiedlung orientieren. Genaueres wird im Rahmen des Wettbewerbs ermittelt.

Herr Prof. Jahnen erklärt, dass aufgrund der schalltechnischen Situation die Wohngebäude entlang der Bahngleise voraussichtlich fünf Geschosse haben müssen, um die nach Westen orientierten Innenbereiche besser schützen zu können.

#### Parken und Stellplätze

*Die evangelisch freikirchliche Gemeinde Humboldtstraße / Ecke Bahnallee weist darauf hin, dass es Ersatz für die wegfallenden Parkplätze an der jetzigen Bahnallee geben soll. Dies wurde auch als entsprechende schriftliche Eingabe im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 208 A (Januar 2014) formuliert.*

Es wird auch weiterhin öffentliche Stellplätze im Straßenraum geben, jedoch nicht in der bisherigen Anzahl. Es sollen im Rahmen der weiteren Planung Lösungen erörtert werden, daher bittet Frau Rottes um Kontaktaufnahme mit der nbso.

#### Lärm und Wohnen

*Seitens der Bürger wird erfragt, wer die geplante Schallschutzwand (Gabione) baut und ob diese mit der Bahn abgestimmt sei.*

Frau Rottes erläutert, die Projektgesellschaft würde im Zuge der Errichtung der Neuen Bahnallee auch die geplante Schallschutzwand errichten. Die Planungen werden kontinuierlich mit der Bahn abgestimmt.

*Es wird die Frage gestellt, warum keine Holz- statt Betonschwellen für die neue Güterzugstrecke auf Höhe der Wohnbebauung eingebaut würden. Dies würde eine Schallreduzierung von 2 dB(A) ermöglichen.*

Hierzu erläutert Herr Hübel, dass im Zuge der Gütergleisverlegung ein Betonschwellenoberbau vorgesehen ist. Dies sei jedoch nicht von Bedeutung, da die neue Berechnungsgrundlage (Schall 03) bezüglich Holz oder Beton keinen Unterschied mache.

*Ein Anwesender erfragt, ob die hohen Lärmpegel aus dem nächtlichen Güterverkehr resultieren und wie das Verhältnis zwischen genehmigtem und faktischem Zugverkehr sei.*

Herr Hübel bestätigt, dass die hohen Lärmpegel nachts aus dem Güterverkehr resultieren. Grundlage sind die Daten der Verkehrsprognose für das Jahr 2025, die auch im Rahmen der Planfeststellung zur Gleisverlegung verwendet wurden. Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG wird im Vergleich zur heutigen Situation keine signifikante Steigerung der Güterzugzahlen auftreten.

*Wenn Wohnbebauung auf der Ostseite direkt an dem neuen Gleis möglich sei, fragt ein Bürger, warum es dann nicht möglich sei, z. B. das Ledigenheim oder die Ausbildungswerkstatt wohnlich zu nutzen, obwohl die Entfernung zu den Gleisen die gleiche ist?*

Herr Hübel erläutert, dass die bestehenden Gebäude schalltechnisch nicht entsprechend ausgerüstet sind und auch nicht ausreichend nachgerüstet werden können. Darüber hinaus sind auch die Grundrisse nicht hinreichend lärmoptimierbar, so dass dort keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

*Bei einer Nachfrage zum Thema Erschütterungen legt Herr Hübel dar, dass bei Neubauten entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen getroffen werden können. Bei Altbauten sind Maßnahmen nachträglich nicht möglich.*

*Ein Bürger merkt an, dass Gabionenwände nicht wirksam gegen Schall seien.*

Herr Hübel bestätigt dies, führt jedoch aus, dass die vorgesehene Schallschutzwand voraussichtlich eine Gabione mit Betonkern sein wird, welche zudem schallabsorbierend ausgeführt wird, so dass sie auf die West- wie auch auf die Ostseite positive Auswirkungen haben wird.

*Ein Anwesender fragt, warum es keinen Lärmschutz zwischen der Bahn und der neuen Bebauung geben soll. Es könnte die neue Bebauung an die alte Bebauung geschoben werden und in dem verbleibenden Streifen eine Lärmschutzwand bzw. ein -wall errichtet werden und somit ein „richtiger“ Lärmschutz für Opladen erstellt werden.*

Diesbezüglich erläutern Herr Prof. Jahnen und Herr Hübel, dass ein Grundsatz aus städtebaulicher Sicht darin besteht, eine Vorderseite bzw. ein „Gesicht“ zur Bahn hin zu gestalten und keine Rückseiten zu erzeugen. Durch Verschiebung der neuen Bebauung an die bestehende würden zudem die Aufenthaltsbereiche nach Osten zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet. Ferner würde die als verbindendes Glied zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung vorgesehene öffentliche Grünverbindung von Nord nach Süd entfallen bzw. in den östlichen Bereich verschoben werden und somit ihren unmittelbaren Nutzen für die Anwohner verlieren. Überdies müsste die Lärmschutzanlage (Wand oder Wall) mindestens 10 – 12 m hoch sein, um eine entsprechende Schutzwirkung für die geplanten Wohnbereiche zu erzielen, so dass zwischen der nbsO Ost- und der Westseite eine durchgehende Barriere entstehen würde. Die Planungsvoraussetzungen bei dem angeführten Beispiel in Düsseldorf-Derendorf sind darüber hinaus nicht vergleichbar, da im vorliegenden Plan-

gebiet deutlich weniger Flächen zwischen den verlegten Gütergleisen und der Bestandsbebauung zur Verfügung stehen.

*Weiterhin wird vermutet, dass es durch die Neubebauung zu Schallreflexionen auf der Ostseite kommen wird.*

Herr Hübel merkt hierzu an, dass dies aufgrund der Topographie unwahrscheinlich ist, jedoch im weiteren Verfahren geprüft wird. Darüber hinaus sind auf den direkt an die Bahnflächen grenzenden Baugrundstücken auf der Ostseite nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

#### Verkehrs- und Straßenraum

*Zur Frage, ob die Freiherr-von-Stein-Straße zwischen Bahnhofstraße und Gerichtsstraße zur Fußgängerzone werden wird,* erläutert Frau Rottes, dass dieser Bereich keine Fußgängerzone werden wird, sondern eher als Anliegerstraße mit Mischflächen gestaltet werden soll.

*Weiterhin wird erfragt, ob das Radfahren für Radfahrer aus Quettingen am Fuß der Westrampe der Bahnhofsbrücke enden wird und ob es auf der „Neuen Bahnallee“ einen Radweg geben wird.*

Hierzu führt Frau Rottes aus, dass es zwei Möglichkeiten geben wird. Zum einen können Radfahrer künftig die Radstreifen (beidseitig) auf der Neuen Bahnallee nutzen oder aber die Verbindung über die Goethestraße ins Zentrum wählen. Wie diese Verbindung über die Goethestraße ausgestaltet werden soll, wird in den weiteren Planungen konkretisiert. Darüber hinaus soll es einen Fuß- und Radweg im rückwärtigen Bereich der geplanten Bebauung entlang der bestehenden Straße „Bahnallee“ geben.

*Ein Bürger fragt nach, wie Bewohner der neuen Wohnbauten mit Autos zu ihren Wohnungen kommen.*

Herr Prof. Jahn führt aus, dass überwiegend Tiefgaragen vorgesehen werden bzw. ggf. auch ein Quartiersparkhaus möglich ist.

*Ein Teilnehmer erkundigt sich, ob die Breite der Unterführung Lützenkirchener Straße einspurig bleibt und regt an, wieder 2 Spuren anzubieten.*

Hierzu erläutert Herr Schönfeld (nbso), dass nach Bau und Anschluss des in diesem Bereich geplanten Kreisverkehrs wieder eine Zweispurigkeit vorgesehen ist.

#### Sonstige Fragen und Anregungen

*Es wird nachgefragt, ob vorgesehen ist, Ersatz für die Bahnhofsgaststätte für Veranstaltungen von Vereinen zu schaffen?*

Frau Rottes schildert, dass ggf. die Möglichkeit besteht, am neuen Bahnhofsvorplatz solche Einrichtung anzuordnen.

*Zudem besteht der Wunsch, am Bahnhof künftig ein kostenloses WLAN-Netz nutzen zu können.*

Ob dies möglich sein wird, wird künftig mit der DB erörtert.

*Des Weiteren werden seitens der Bürger nachfolgend verschiedene Aspekte im Hinblick auf die Berücksichtigung von Menschen mit Behinderungen angemerkt:*

- behindertengerechtes WC im Grünzug Ost,
- Hinweisschilder auch für Sehbehinderte,

- Pflaster, Materialien, behindertengerechte Planung,
- Mini-Rampen an Bordsteinkanten,
- Berücksichtigung DIN 18040 / § 55 BauO NRW / Behinderten-Ausgleich-Gesetz,
- Piktogramme für Sehbehinderte,
- automatische Türöffner an öffentlichen Gebäuden,
- behindertengerechte Toiletten,
- kontrastreiches Gestalten der Umgebung für Sehbehinderte.

Frau Rottes merkt hierzu an, dass das behindertengerechte WC auf der Westseite versetzt wird und auf der Ostseite im Zuge des FH-Neubaus ein behindertengerechtes WC zur Verfügung steht. Zudem werden die Rechtsvorschriften in der weiteren Planung in jedem Fall Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus bietet Frau Rottes an, zu diesem Thema eine gesonderte Veranstaltung bei der nbsso durchzuführen.

*Ein Anwesender fragt nach, ob es Überlegungen bzgl. neuer ÖPNV-Anbindungen geben würde, welche die Kölner Straße zusätzlich belasten würden.*

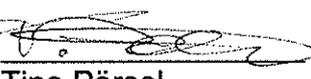
Den Vertretern der Verwaltung sowie der nbsso ist nicht bekannt, dass es neue Buslinien geben soll.

Herr Bezirksvorsteher Schiefer erläutert abschließend, dass die Anregungen aus der Veranstaltung sowie alle noch schriftlich eingehenden Stellungnahmen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Er bedankt sich bei den Planern und der Verwaltung für die Vorbereitung und bei den Bürgern für die rege Teilnahme und schließt die Veranstaltung.

Vorsitzender

Schriftführung

  
Hans-Rainer Schiefer  
Bezirksvorsteher  
Stadtbezirk II

  
Tina Pörsel  
HeinzJahrenPflüger

  
Burkhard Burau  
FB 61  
Stadt Leverkusen

Anlage