

Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2022/1961

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.01.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	23.01.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.01.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.02.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Entwicklung Gewerbegebiet Gleisdreieck

- Antrag der Fraktion Opladen Plus vom 14.12.2022
- Stellungnahme der Verwaltung vom 20.01.2023

612-schd
Daniela Schön
☎ 6128

20.01.2023

01

- über Herrn Beigeordneten Lünenbach
- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Lünenbach
gez. Deppe
gez. Richrath

Entwicklung Gewerbegebiet Gleisdreieck
- Antrag der Fraktion Opladen Plus vom 14.12.2022
- Antrag Nr. 2022/1961

Stellungnahme Fachbereich Stadtplanung:

Die im Antrag der Fraktion Opladen Plus dargestellte Fläche Gleisdreieck ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen als Sondergebiet (SO) Sport dargestellt (s. Abbildung 1). Für eine gewerbliche Entwicklung ist eine Änderung des FNP und eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung mittels Bebauungsplan notwendig.

Laut Regionalplan des Regierungsbezirks Köln liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Im Hinblick auf eine gewerbliche Entwicklung sind Flächen im Allgemeinen Siedlungsbereich der Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe sowie der Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe („wohnverträgliches Gewerbe“) vorbehalten. Eine Unterbringung (stark) emittierender und sonstiger nicht wohnverträglicher Industrie- und Gewerbenutzungen würde eine Darstellung im Regionalplan als GIB und damit ein Regionalplanänderungsverfahren erfordern.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes an diesem Standort erfordert demnach die Einleitung und Durchführung umfassender Bauleitplanverfahren.

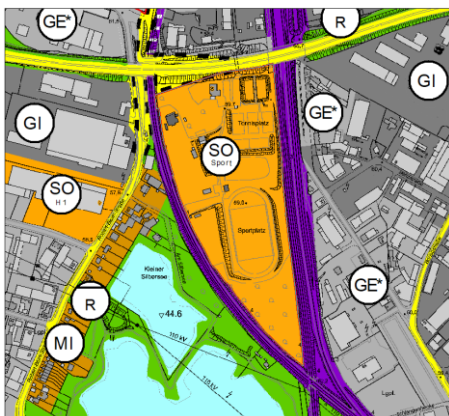


Abb. 1: Auszug aus dem FNP, ohne Maßstab

Stellungnahme nbso:

Eine Erschließung des Grundstückes ohne Übernahme der Baulast wird nach den Erfahrungen der nbso nicht funktionieren, da hier Straßen.NRW als Straßenbaulastträger der Fixheider Straße „Herr des Verfahrens“ ist und entsprechende Vorgaben zum Direktanschluss vorgegeben wird, die sich sicherlich nicht verändert haben dürften.

Innerhalb des nbso-Projektes „Anschluss Fixheider Straße“, das nur die planfreie Anbindung der westlichen Fixheider Straße über zwei Rampen auf Höhe Robert-Blum-Straße vorsehen konnte, gab es bestimmte Vorgaben von Straßen.NRW, die letztendlich das Projekt scheitern ließen.

Insbesondere wird keine zusätzliche Lichtsignalanlage auf der Fixheider Straße genehmigt, womit keine Erschließung über eine südliche Rampe erfolgen kann, die einen Vollanschluss eben über eine Lichtsignalanlage gewährleisten könnte. Dies begründet sich in der Funktion der Fixheider Straße, die komplett anbaufrei als Umgehungsstraße mit einem autobahnähnlichen Querschnitt geführt wird.

Demnach könnte hier nur eine planfreie Lösung zur Erschließung in Frage kommen, die dann jedoch nach den dafür geltenden Vorgaben von Straßen.NRW und richtlinienkonform geplant werden müsste.

Aufgrund der vorhandenen Platz- und Eigentumsverhältnisse sowie weiteren Randbedingungen ist dies nicht möglich.

Auch mit der Übernahme des Streckenabschnitts in die kommunale Zuständigkeit wurde bereits die nbso im Zusammenhang mit dem Anschluss Fixheider Straße beauftragt und ist damit ebenfalls bei Straßen.NRW gescheitert, was sich durch die zuvor erwähnte Funktion der Fixheider Straße begründet.

Als Ergänzung:

Die vorhandene Erschließung „ESV“, nördlich der Fixheider Straße über die Robert-Blum-Straße, bietet für die vorgesehene Nutzung keine richtlinienkonformen Querschnitte und Radien. Diese können auch nicht erweitert werden, was insbesondere für die Unterführung der Fixheider Straße gilt. Grundsätzlich würde diese Erschließung aus fachlicher Sicht auch keine verkehrliche Lösung für die vorgeschlagene Nutzung darstellen. Für einen planfreien, nördlichen Anschluss stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung. Ferner sprechen auch die nachfolgend aufgeführten Gründe ebenfalls dagegen.

Ein planfreier Anschluss südlich der Fixheider Straße zwischen den Gleisanlagen bzw. Brücken dürfte aufgrund von Vorgaben zu Verzögerungs- und Beschleunigungstreifen ohne zusätzliche Brückenbauwerke nicht möglich sein. Zusätzlich zu den benötigten, aufwendigen Stützbauwerken. Verzögerungs- und Beschleunigungstreifen dürfen nur neben der vorhandenen Fixheider Straße geplant/gebaut werden - ein 4-streifiger Querschnitt für die Geradeausrichtung muss nach den Vorgaben von Straßen.NRW erhalten bleiben.

Unter der Annahme, dass ein planfreier Anschluss möglich wäre, könnte dieser wohl nur mit einer enormen finanziellen Aufwendung realisiert werden.

Stellungnahme Fachbereich Tiefbau:

Bei der Fixheider Straße handelt es sich um einen 4-spurigen anbaufreien Streckenabschnitt der L 188. Diese erfüllt somit die Kriterien einer sogenannten „freien Strecke“ und ist vor diesem Hintergrund zu Recht in der Zuständigkeit des Landesbetriebes Straßenbau. Von Seiten des Fachbereichs Tiefbau wird eine Übernahme dieses Streckenabschnitts in die kommunale Zuständigkeit, wie im Antrag ausgeführt, nicht befürwortet.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Schutzgut Mensch – Öffentlicher Verkehrslärm

Es liegen extrem hohe Lärmimmissionen aufgrund der umgrenzenden Schienenstrecken vor. Hierdurch bestehen besondere städtebauliche Herausforderungen an den Schallschutz (Büroräume). Im weiteren Verfahren wäre eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Es sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind Erschütterungen aus dem Schienenverkehr möglich.

Schutzgut Mensch – Gewerbliche Immissionen

Es bestehen mögliche Konflikte mit den Betrieben in den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten (Geräuschimmissionen). Für eine abschließende Bewertung sind weitergehende Untersuchungen notwendig. Ggf. kann es zu gelegentlichen Geruchsmissionen durch die Firma Foam Partners kommen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie Landschaft

Die Fläche zeichnet sich durch intensive Freizeitnutzung, einen großflächigen Baum- und Strauchbestand sowie Rasenflächen aus. Schutzgebiete oder geschützte Elemente sind nicht unmittelbar betroffen. Es ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen, in dem die artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden. Inwiefern sich aus dem Fachbeitrag Restriktionen für das potentielle Vorhaben ergeben kann erst nach Vorlage und Prüfung durch die UNB näher erläutert werden. Des Weiteren müssen negative Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete ausgeschlossen werden und die vorhandenen Bäume und Sträucher möglichst erhalten werden.

Schutzgut Boden

Der Standort Gleisdreieck wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Bezeichnung „SE 2034 -Deponie ESV Sportgelände Schlebuscher Straße“ geführt. Es handelt sich um eine Altablagerung, die nach vorausgegangener Auskiesung (vermutlich teilweise bis zum Grundwasserspiegel) später mit Bodenaushub, Bauschutt, Schlacken und Aschen sowie Säureharzen der ehemaligen Firma Pintschöl verfüllt wurde. Aufgrund der z. T. deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sind zur Realisierung einer Umnutzung des Areals gezielte Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Zudem sind die ca. 15 m mächtigen Auffüllungen, insbesondere die plastisch/pastös ausgebildeten Säureharze, aus baugrundtechnischen Gründen zu berücksichtigen. Alle vom Gelände abzufahrenden Aushubböden unterliegen der abfallrechtlichen Überwachung durch die zuständige Abfallwirtschaftsbehörde.

Die Errichtung eines Gewerbegebietes mit einer Vielzahl von privaten Investoren/Bauherren mit beschränkten finanziellen Spielräumen erscheint vor dem Hintergrund der erforderlichen sanierungs- und baugrundtechnischen Investitionen als unrealistisch.

Schutzgut Luft / Klima

Die Fläche dient als klimatische Ausgleichsfläche für die stark versiegelten umliegenden Bereiche und wird in der Klima-Analyse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz als Grünfläche mit „höchster thermischen Ausgleichsfunktion“ eingestuft. Für eine abschließende Bewertung der Auswirkungen der Planung wäre eine weiterführende gutachterliche Untersuchung notwendig.

Schutzgut Wasser

Dieser Standort befindet sich außerhalb von wasserwirtschaftlich relevanten Schutzgebieten, allerdings befinden sich auf dem Grundstück zahlreiche Grundwassermessstellen, die einen wichtigen und wesentlichen Bestandteil des zentralen Grundwassernetzes sowohl für Leverkusen als auch für das Land NRW darstellen.

Diese sind entscheidend für die Ermittlung und Auswertung der Qualität und Quantität des Grundwasserkörpers.

Ein Überbauen bzw. Beschädigen der GW-Messstellen ist unbedingt zu vermeiden.

Für einen geplanten Rückbau einzelner GW-Messstellen ist ein adäquater Ersatz zu schaffen.

Fazit:

Aufgrund der oben dargestellten Ausführungen ist aus Sicht der Verwaltung die Entwicklung des „Gleisdreiecks“ zu einem Gewerbegebiet mit Direktanschluss an die Fixheider Straße nicht realistisch.

Stadtplanung in Verbindung mit nbso, Umwelt und Tiefbau