

STEK Opladen - Entwicklungsstudie Bunkerareal

Das STEK Opladen benannte in Projekt 2 „Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße“ das an der Bahnhofstraße gelegene Bunkerareal als aufzuwertende und umzunutzende Fläche im Rahmen der Gesamtaufwertung dieses Bereiches. Es wird konstatiert, dass der PKW-Querungsverkehr in der Bahnhofstraße unterbunden werden müsse, um eine deutliche Aufwertung erzielen zu können. Dieser entsteht wesentlich durch auf dem oberirdischen Bereich des Bunkerareals geparkte Fahrzeuge.

Das Bunkerareal liegt in der Bahnhofstraße zwischen den Gebäuden 7 und 11 und zieht sich bis zur Gerichtsstraße im Norden. Das Areal ist durch den darunterliegenden unterirdischen Bunker leicht angehoben und von der Bahnhofstraße aus über eine Rampe, über die Gerichtsstraße über eine überdachte massive Treppenanlage aus Stein (Pergola) erschlossen. Westlich der leicht erhöhten Bunkerfläche verbindet die sog. „Meineidsgasse“ als Fuß- und Radweg die Bahnhofstraße mit der Gerichtsstraße. Die Verbindung über die „Meineidsgasse“ wird von den Bürgern und der örtlichen Politik als sehr wichtige Verbindungsachse, z. B. zum Krankenhaus St. Remigius genannt.

Das Bunkerareal sowie die westlich liegende „Meineidsgasse“ haben allerdings trotz bereits erfolgter Aufwertung der Bahnhofstraße im Rahmen des STEK Opladen ein negatives Image. Anwohner und Besucher beschreiben das Areal als Angstraum mit problematischem Umfeld und kriminellen Handlungen, besonders in den Abend- und Nachtstunden. Dazu kommt außerdem Vermüllung auf dem Bunker und in der „Meineidsgasse“.

Die Fläche auf dem Bunker an der Bahnhofstraße wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Nach Fertigstellung des Parkhauses am Standort der neuen Einzelhandelsnutzung auf der nbso-Westseite (CUBE Real Estate GmbH) könnten die Stellplätze auf dem Bunker u. U. entfallen und die Bunkerfläche so anderweitig genutzt werden. Der Wegfall der Stellplatzflächen auf dem Bunkerareal hätte eine positive Auswirkung auf die „Erlebbarkeit“ der Fußgängerzone Bahnhofstraße, da diese dann nicht mehr von PKW überquert werden würde.

Bereits in der Vergangenheit wurde geprüft, wie mit der Bunkerfläche umgegangen werden könnte und u. a. eine Bebauung erwogen. Es wurde angenommen, dass sich eine ergänzende bauliche Nutzung positiv auf die Gesamtentwicklung der Fußgängerzone Bahnhofstraße und das Bunkerumfeld mit der „Meineidsgasse“ auswirken kann. Im Rahmen dieser Vorüberlegungen kamen die zuständigen Abteilungen der Stadt Leverkusen nach Prüfung der bauordnungs- und baurechtlichen Gegebenheiten jedoch zu dem vorläufigen Ergebnis, dass aus dem Bestand heraus nur schwerlich eine sinnvolle bauliche Verwertung der Fläche gegeben ist. Eine bauliche Nutzung der Bestandsfläche sei wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden wahrscheinlich nur unter

Einbeziehung der Gebäude Bahnhofstraße 11 und/oder 7 sowie Gerichtsstraße 12 und 14 zu realisieren, welche den Eigentümern abgekauft werden müssten. Um hier zu konkreteren Ergebnissen zu gelangen, sollte eine Entwicklungsstudie an ein Architekturbüro in Auftrag gegeben werden.

Die Entwicklungsstudie wurde zum Jahreswechsel 2020/21 an das Büro Rotterdam Dakowski GmbH beauftragt und erste Ergebnisse lagen im Juni 2021 vor. Eine Abschlussdokumentation liegt seit Juni 2022 vor. Die Ergebnisse befanden sich durch Personalausfälle und -wechsel länger in der verwaltungsinternen Prüfung und Abstimmung bezüglich planungs- und baurechtlicher Themen als zunächst avisiert. Die Erstellung der Entwicklungsstudie zum Bunkerareal in Opladen erfolgte zudem vorbehaltlich einer statischen Prüfung des Gesamtgebietes. Erst nach einer umfassenden Untersuchung der Gesamtstatik sind endgültige und belastbare Aussagen zur Bebaubarkeit des Areals möglich.

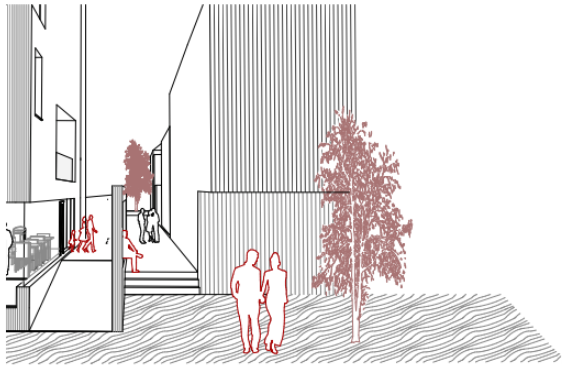
Die grundlegenden Ergebnisse dieser Studie werden im Folgenden dargestellt. Rotterdam Dakowski kommen zu dem Ergebnis, dass vorbehaltlich einer statischen Untersuchung des Bunkerareals, eine Entwicklung im Bestand durchaus möglich sei. Es wird ein möglicher Baukörper mit Nutzungsmix skizziert.



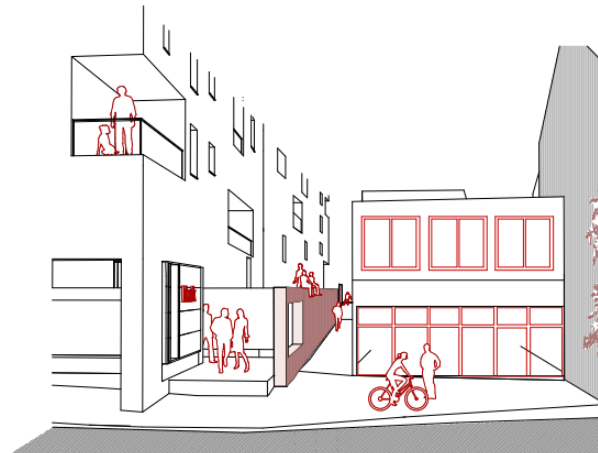
Quelle: Rotterdam Dakowski GmbH, 2022

„Unsere Analyse hat ergeben, dass die ausgewählte Variante städtebaulich höchsten Mehrwert hat, da diese sich ohne den Gesamtkontext zu stören, mühelos in den Ort integriert. Das Gebäude hat einen maximalen Nutzungsmix an Wohnen, Gastro + Kulturangebot. Der Ort wird gesamtheitlich durch das Gebäude sowie die diversen Nutzungen aufgewertet. Die „Meineidsgasse“ hat unbedingten Bestand in diesem Vorschlag und ermöglicht weiterhin den Kurzschluss zwischen Bahnhofstraße und Gerichtsstraße. Die Mauer des Bunkers zur „Meineidsgasse“ bleibt als Bestandsobjekt

bestehen. Darüber wird durch den konzeptionellen Ansatz des Baukörpers jede Art von Konfliktsituation und Angsträum vermieden.“



Erweiterung der Aktivitäten in der Bahnhofstraße



Büker Wand & Gasse

Quelle: Rotterdam Dakowski GmbH, 2022

Die Verbindung der Bahnhofstraße mit der Gerichtsstraße könnte beibehalten und die öffentlichen Aktivitäten werden somit fortgesetzt. Zur Belebung des Ortes und Förderung kleiner Gewerbeeinheiten könnten im Bereich des Erdgeschosses Geschäfte und ein Café angesiedelt werden. Dies würde sowohl der Öffentlichkeitsschaffung als auch der Stadtentwicklung dienen.



Quelle: Rotterdam Dakowski, 2022

In Anbetracht der historischen Bedeutung des Bunkers sollte nach Ansicht von Rotterdam Dakowski der größte Teil davon erhalten bleiben. Es sei eine gute Gelegenheit, einen Schwerpunkt und einen urbanen Treffpunkt für die Menschen in Opladen zu schaffen. Die Idee ist, die natürliche Charakteristik, d.h. die „Akustik“ der bestehenden Struktur für z. B. Musikveranstaltungen zu nutzen. Aufgrund der geringen Breite ist es zudem nicht möglich im unterirdischen Bunkerraum genügend Parkplätze herzustellen. Außerdem besteht ein erhebliches Risiko für die statische Struktur. Hier ist nochmals anzumerken, dass die Entwicklungsstudie vorbehaltlich einer statischen Prüfung erstellt wurde.

Für den Bunker inkl. Pergola, das unterirdisches Bauwerk und die Eckpavillons ist ein grundsätzlicher Denkmalwert vorhanden. Hiermit sind jedoch rechtlich keine Restriktionen verbunden. Eine Überbauung mit Integration des Pavillons und des unterirdischen Bunkers ist somit möglich. Es sollte jedoch beachtet werden, dass mit einer Bebauung der Bunkerfläche und dem Abriss oder der Integration der baulichen Anlagen eine zukünftige mögliche Einstufung als „Denkmal“ erschwert wird.

Die Entwicklungsstudie von Rotterdam Dakowski berücksichtigt generell geltende baugesetzliche Regelungen zu Abstandsflächen und Brandschutz. Die verwaltungsinterne Prüfung und Abstimmung hat jedoch ergeben, dass bei den vorliegenden Ergebnissen der Charakter einer Entwicklungs-/Baustudie noch stärker betont werden müsse und hieraus nicht die Realisierbarkeit eins zu eins abgeleitet werden könne. Fragen der Belüftung und der Verschattung des Baukörpers und der Nachbargebäude können auf Basis der Studie nicht abschließend beantwortet werden. Die notwendigen Abstandsflächen überlappen sich zum Teil. Die Höhe des Gebäudes in der Studie ist nach derzeit in diesem räumlichen Bereich geltenden Planungsrecht nicht realisierbar, so dass über eine B-Plan-Änderung neues Planungsrecht ggf. geschaffen werden müsste. Die Raumhöhen für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sind mit 3,50 m zu gering gewählt (besser 4,50 m). Auch brandschutzrechtliche Anforderungen müssten weiter konkretisiert werden.

Fazit:

Die der Verwaltung vorliegende Entwicklungsstudie stellt einen ersten Ansatz zur Bebauung des Bunkerareals an der Bahnhofstraße im Bestand dar. Sie zeigt die Möglichkeiten und Grenzen der Realisierbarkeit sowie die Notwendigkeit der Schaffung von Voraussetzungen für die weitere Konkretisierung eines solchen Vorhabens, wie die zwingend erforderliche statische Untersuchung und die Anpassung des Planungsrechts.