

# Integration des Kulturausbesserungswerkes in Leverkusen-Opladen in das zukünftige Umfeld



## 2. Zwischenbericht

Stand: 13. Juli 2004

Dipl.-Ing. (FH) Birgit Kohlhaas  
Stadtplanerin  
Hacketäuerstraße 94  
51063 Köln

im Auftrag des  
Träger- u. Fördervereins freier Jugend- und Kulturzentren e. V.  
Kolberger Straße 95a  
51381 Leverkusen

## 1. Anlass und Auftrag der Planung

Der Träger- und Förderverein freier Jugend- und Kulturzentren e. V. als Betreiber des "Kulturausbesserungswerkes" (KAW) hat am 21. Juli 2003 einen Nutzungsänderungs-/Bauantrag für die Einrichtung von Vereinsräumen in einem ehemaligen Hausmeistergebäude auf dem Gelände der Bahn AG gestellt. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung hierzu wurde bis heute nicht erteilt.

Für die Erteilung einer unbefristeten Nutzungsgenehmigung wird seitens der örtlichen Bauaufsichtsbehörde der Nachweis gefordert, dass für die geplante Bebauung im Umfeld des KAW ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen durch an- und abfahrende Besucherfahrzeuge gewährleistet wird.

Die auf die bestehende Wohnbebauung an der Kolberger Straße einwirkenden Schallbelastungen sowie die vom ehem. Hausmeistergebäude ausgehenden Emissionen werden vom Büro Graner + Partner, Bergisch Gladbach, als unbedenklich eingestuft. Graner + Partner weisen in ihrem Gutachten vom 20. Februar 2004 darauf hin, dass das Verhältnis zwischen dem Betrieb der Vereinsräume mit den angegliederten Stellplätzen und den geplanten Reihenwohnhäusern nicht unproblematisch ist und regt daher eine Umplanung des unmittelbaren Umfeldes des KAW an.

Der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen lehnt in seiner Stellungnahme vom 12. Mai 2004 zum Nutzungsänderungs-/Bauantrag eine Änderung der Planung ab, da hierdurch die Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gefährdet sei.

Daraufhin beauftragte der Träger- und Förderverein freier Jugend- und Kulturzentren e. V. die Verfasserin mit der Erarbeitung von Bebauungsvarianten für die zukünftige Umgebung des KAW auf Grundlage der bestehenden Machbarkeitsstudie nach folgenden Aspekten:

- verträgliche Einbindung der beabsichtigten Nutzung des KAW als Vereins- und Veranstaltungsräume einschließlich des an- und abfahrenden Besucherverkehrs in die Neuplanung sowie
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaftlichkeit der Gesamtplanung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.
- Zudem soll geprüft werden, ob eine langfristige Perspektive für die Umnutzung der ehemals als Schreinerei genutzten Halle zu einem Veranstaltungsraum mit Kleinkunstabühne geschaffen werden kann.

Ziel der Untersuchung ist es, in Zusammenhang mit schalltechnischen Beurteilungen eines Sachverständigen eine Grundlage für eine unbefristete Genehmigung der Nutzungsänderung für das ehemalige Hausmeistergebäude in Vereinsräume zu erzielen.

## 2. Bestehende Planungen

Im Mai 2000 fand eine Perspektivenwerkstatt statt, in der engagierte Bürger gemeinsam mit Vertretern der Stadt und der Bahn Konzepte zur Nutzung des Gesamtareals entwickelten. Hierbei wurde bereits ein sogenannter "Kulturhof" am Ort des heutigen KAW geplant.

Eine durch das Büro MWM aus Aachen erstellte Machbarkeitsstudie von Oktober 2002 sieht diesen Standort nicht vor. Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragte am 9. Dezember 2002 die Verwaltung zu prüfen, ob das KAW in die Machbarkeitsstudie integrierbar sei. In einer daraufhin überarbeiteten Fassung der Planung vom 9. April 2003 (*Abb. 1*) treten die bestehenden Gebäude des KAW und des städtischen Jugendhauses an Stelle der zuvor hier geplanten Wohnhäuser.

### **3. Anmerkungen zur schalltechnischen Bewertung der bestehenden Planung**

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich einer benachbarten Wohnbebauung werden im Regelfall (bei Vorhaben im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer bestehenden Bebauung) Immissionsmesspunkte festgelegt. Dabei wird rechnerisch ermittelt, ob an dieser Stelle die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden können. Da die vorliegende Planung (*Machbarkeitsstudie, Abb. 1*) keinen verbindlichen Charakter hat, d. h. die dargestellte Nutzung, Erschließungs- und Bebauungsstruktur noch erheblichen Änderungen unterliegen kann, können nach Aussagen von Schallschutzexperten lediglich vage Einschätzungen der möglichen Lärmbelastung vorgenommen werden.

Im Fall der Bebauungskonzeption der Machbarkeitsstudie hat das Verhalten von Gästen des KAW, die sich im Freien aufhalten, insbesondere das Fahrverhalten von mit Pkw an- und abfahrenden Besuchern, unmittelbaren Einfluss auf die Nutzung von mindestens vier angrenzenden Gebäudezeilen, die als Reihenwohnhäuser dargestellt sind.

Allein die Anordnung von Schallschutzfenstern kann hier nicht zu einer Konfliktlösung führen. Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmimmissionen ist der Schalldruckpegel jeweils vor dem geöffneten Fenster. Zudem öffnet sich die Freifläche der östlich an das KAW grenzenden Gebäudezeile zum Parkplatz hin, so dass hier Geräusche von drei Seiten an die Wohnhäuser dringen können.

Die geplante Bebauung mit Reihenhäusern ist auf junge Familien mit Kindern als Nutzergruppe ausgerichtet. Besonders die räumliche Nähe der benachbarten Nutzungen (ca. 15 m von Außenwand KAW zu Außenwand Wohnbebauung) kann zu Akzeptanzschwierigkeiten untereinander führen.

Zusammenfassend weist diese grobe Voreinschätzung einiger für den Schallschutz relevanter Faktoren auf erhebliche Konflikte hin, die in der Anordnung der Nutzungen und der Baukörper in der bestehenden Planung begründet liegen.

Eine Neukonzeptionierung des städtebaulichen Umfeldes des KAW wird daher als notwendig erachtet.

### **4. Planungsrechtliche Situation, Stand der vorbereitenden Untersuchungen**

Für das Gelände des KAW sowie für das angrenzende Plangebiet besteht kein Planungsrecht. Die Flächen sind der Bahn gewidmet.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gelände des KAW sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen als Mischgebiet dar. Die südöstlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit dem Beschluss des Rates vom 18. März 2002 wurden gem. § 165 Abs. 4 BauGB vorbereitende Untersuchungen eingeleitet, durch welche Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich geschaffen werden sollen. Die Machbarkeitsstudie des Büros MWM ist wesentlicher Bestandteil dieser vorbereitenden Untersuchungen. Der Rat der Stadt Leverkusen beschloss in der Sitzung vom 15. Dezember 2003 das KAW als festen Bestandteil der Machbarkeitsstudie anzuerkennen.

### **5. Konzept zur Integration des KAW in das zukünftige Umfeld**

Die folgenden Planungsvarianten wurden auf Grundlage der durch das Büro MWM aus Aachen erstellten Machbarkeitsstudie entwickelt.

Die Planungsvarianten sollen lediglich die Möglichkeit einer sinnvollen Integration des KAW in das städtebauliche Umfeld nachweisen und haben nicht den Anspruch, die Grundsätze der bisherigen Planung zu berühren.

- Sozio-kulturelles Zentrum

In beiden Planungsvarianten (Abb. 2 und 3) wird ein Zentrum für sozio-kulturelle Einrichtungen im nördlichen Bereich des Plangebietes angesiedelt. Hierbei stellt das Kulturausbesserungswerk mit einer Kleinkunsthöhne lediglich einen Baustein dieses Zentrums dar. Ergänzende Bausteine sind das Haus der Jugend (HDJ) sowie aus der geplanten Wohn- und Gewerbebebauung resultierende Folgeeinrichtungen (wie z. B. eine Kindertagesstätte, die abends oder am Wochenende auch von anderen Generationen, z. B. von Senioren, mitgenutzt werden könnte). Im Übergang zur geplanten Wohnbebauung werden auf spezifische Nutzergruppen ausgerichtete Wohnformen vorgeschlagen. Dabei könnten z. B. Wohnprojekte für Studenten, Behinderte oder Senioren entwickelt und auch vermarktet werden. Für diese Nutzergruppen ist die Nähe zu diversen sozio-kulturellen Einrichtungen, die Möglichkeiten zu eigenem Engagement, zur Weiterbildung und zur Freizeitgestaltung bieten, besonders attraktiv.

- Grüne Mitte

Alleebäume markieren eine zentrale Fußgängerachse an der Westseite der öffentlichen Grünfläche. Diese Wegebeziehung verbindet die grüne Mitte mit dem nördlich gelegenen sozio-kulturellen Zentrum und einem südlich angrenzenden Platz mit erhaltenswerten Bahngeläuden zu einer Einheit.

- Anschluss an die Innenstadt

Die in der Machbarkeitsstudie vorgesehene Nutzungs- und Erschließungsstruktur wurde in Variante A (Abb. 2) im wesentlichen beibehalten.

Variante B (Abb. 3) nimmt abweichend hiervon die im Entwurf zum FNP dargestellte Nutzung als Mischgebiet auf. Hierbei wird auf die Potenziale verwiesen, die für das Plangebiet in der Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes liegen.

Auf dem bezeichneten Gelände haben sich bereits verschiedene kleine Handwerksbetriebe und eine Kletterhalle niedergelassen. Variante B versucht diesem signalisierten Bedarf durch eine in Ost/West- Richtung verlaufende Mischgebietszone zu entsprechen, die bestehende Nutzungen in einen städtebaulich sinnvollen Kontext setzt und eine urbane Brücke zwischen Innenstadt/ Bahnhof und den bestehenden und neu entstehenden Wohngebieten bildet.

- Schallschutz

Die Planungen wurden in enger Abstimmung mit verschiedenen Experten für Schallschutz entwickelt, u. a. mit dem Staatlichen Umweltamt (StUa) in Köln und Herrn Dipl.-Ing. Schuch aus Leichlingen, Sachverständiger für Schallschutz. **Eine abschließende schalltechnische Beurteilung konnte aus zeitlichen Gründen noch nicht vorgelegt werden. Dieser Zwischenbericht stellt daher die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche mit den Fachleuten dar.**

Bei der Beurteilung der Schallemissionen sollen auf Wunsch des Träger- und Fördervereins freier Jugend- und Kulturzentren e. V. nicht nur die für den laufenden Nutzungsänderungs- und Bauantrag für das ehemalige Hausmeistergebäude nachzuweisenden 12 Stellplätze berücksichtigt werden. Es soll auch geprüft werden, ob es insbesondere hinsichtlich der Schallschutzproblematik eine Perspektive für die angestrebte Umnutzung der vormals als Schreinerei genutzten Halle gibt. Die Planung sieht daher 24 Stellplätze für Pkw vor, die für den Gesamtbetrieb (ehem. Hausmeistergebäude plus Halle) erforderlich wären.

Beide Planungsvarianten sehen einen Gebäuderiegel vor, der die Stellplatzanlage gegenüber der geplanten Wohnbebauung abschirmt. Im Falle einer Wohnnutzung in diesem

Gebäuderiegel wird vorgeschlagen, keine Wohn- und Schlafräume zur Seite der Stellplätze hin zu orientieren. Dies ist sinnvoll und machbar, da bei Nord/Süd ausgerichteten Wohnzeilen der optimale Grundriss (auch bei Reihenhäusern) eine geringe Gebäudetiefe bei entsprechend größerer Wohnungsbreite aufweist. Das ermöglicht die Anordnung von Nebenräumen und Erschließungsflächen in den schlecht belichteten nördlichen Bereichen. Diese Lösungsmöglichkeit betrifft im Vergleich zur Machbarkeitsstudie eine statt vier Gebäudezeilen.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, hier auf Wohnbauflächen zu verzichten (ca. 0,15 ha oder 2,7 % der Wohnbaufläche) und den Bereich der öffentlichen Grünfläche zuzuschlagen. Die Anordnung von Dienstleistungseinrichtungen an dieser Stelle wird auf Grund der Gesamtkonzeption der Entwicklungsmaßnahme nicht vorgeschlagen.

Die Nutzung der östlich an die Stellplätze grenzenden Fläche als Kindertagesstätte schließt auf Grund der zeitlich versetzten Nutzung der Freiflächen und des Ausschlusses von Wohnen Konflikte durch Schallbelastungen aus. Gleichzeitig wird durch den Abstand von ca. 45 m zur weiter östlich dargestellten Wohnbebauung ein Puffer geschaffen.

Hinsichtlich der Schallemissionen gegenüber der Bestandsbebauung an der Kolberger Straße durch die Erhöhung der Stellplatzzahl von 12 (für das ehemalige Verwaltungsgebäude) auf 24 (für den Gesamtbetrieb) sahen die Fachleute in den Vorgesprächen keine Problematik. Von Bedeutung sei hier der im vorliegenden Nutzungsänderungs-/ Bauantrag vorgesehene Parkplatzdienst im Fall einer Veranstaltung, so dass die Besucher zur Vermeidung von Lärm angehalten würden.

Aussagen zum Gebäudeschallschutz der Halle müssen im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens gesondert getroffen werden.

- Wirtschaftlichkeit

Grundlage für die Ermittlung der zu erwartenden Erlöse ist die Aufstellung der Flächenanteile für die jeweiligen Nutzungen. Wohnbauland verspricht einen wesentlich höheren Erlös als Gewerbeflächen. Öffentliche Verkehrswege und Grünflächen erzeugen Herstellungs- und Erhaltungskosten, die nur teilweise auf die zukünftigen Anlieger umgelegt werden können. In der folgenden Tabelle werden die Flächenanteile der jeweiligen Nutzungen für die Planungsvariante A (Abb. 5) mit denen der Machbarkeitsstudie (Abb. 4) verglichen.

Tabelle 1:

		<b>Machbarkeitsstudie, April 2003</b>		<b>Variante A, Juli 2004</b>	
		(→ Abb. 4)		(→ Abb. 5)	
<b>Vergleichsraum</b>		ca. 8,9 ha	<b>100 %</b>	ca. 8,9 ha	<b>100 %</b>
<b>KAW/ HDJ</b>		ca. 0,2 ha	<b>ca. 3 %</b>	ca. 0,3 ha	<b>ca. 4 %</b>
<b>Sondergebiet (SO)</b>		ca. 0,6 ha	<b>ca. 7 %</b>	ca. 0,6 ha	<b>ca. 7 %</b>
<b>öffentl. Grünfl.</b>		ca. 1,5 ha	<b>ca. 16 %</b>	ca. 1,6 ha	<b>ca. 18 %</b>
<b>öffentl. Verkehrsfl.</b>		ca. 1,2 ha	<b>ca. 13 %</b>	ca. 0,9 ha	<b>ca. 10 %</b>
Wohnbauland	1a	ca. 0,8 ha		ca. 0,8 ha	
	1b	ca. 1,0 ha		ca. 1,0 ha	
	2/3	ca. 0,8 ha		ca. 0,7 ha	
	4	ca. 0,2 ha		ca. 0,3 ha	
	5	ca. 0,2 ha		ca. 0,2 ha	
	6/7	ca. 0,8 ha		ca. 0,8 ha	
	8a	ca. 0,4 ha		ca. 0,4 ha	
	8b	<u>ca. 1,2 ha</u>		<u>ca. 1,2 ha</u>	
<b>Summe Wohnen:</b>		ca. 5,4 ha	<b>ca. 61 %</b>	ca. 5,4 ha	<b>ca. 61 %</b>

Alle Flächenangaben sind gerundet. Hier können Abweichungen auf Grund von Ungenauigkeiten in der Plangrundlage (Machbarkeitsstudie des Büro MWM aus Aachen) auftreten, die als Rasterdatei den Vektorgrafiken zugrunde gelegt wurde.

**Maßgeblich für den Vergleich sind daher die prozentualen Flächenanteile.**

Der Flächenvergleich zeigt, dass die Umplanung keinen wesentlichen Einschnitt in die Gesamtwirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme darstellt.

## **6. Zusammenfassung und Empfehlungen**

Vorbehaltlich einer abschließenden Stellungnahme des Sachverständigen für Schallschutz ist festzustellen, dass grundsätzlich eine verträgliche Einbindung des Kulturausbesserungswerkes in das zukünftige Umfeld sowohl unter städtebaulichen als auch unter schallschutztechnischen Aspekten möglich ist. Die aufgezeigten Planungsvarianten sollen dies beispielhaft belegen.

Die zum Kulturausbesserungswerk gehörende Halle, die nicht Gegenstand des laufenden Nutzungsänderungs-/ Bauantrages ist, wurde in die Untersuchung einbezogen.

Die Gegenüberstellung der prozentualen Wohnbauflächenanteile der Machbarkeitsstudie und der Planungsvariante A verdeutlicht, dass der geplante Betrieb der Vereinsräume nicht notwendigerweise einen Einschnitt in die Gesamtfinanzierbarkeit der Entwicklungsmaßnahme bedeutet.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Einbeziehung des westlich an das Plangebiet grenzenden ehemaligen Bahnausbesserungswerkes in die Gesamtplanung auch Potenziale für die Entwicklung der bestehenden und neu entstehenden Wohnquartiere liegen können, insbesondere durch eine verbesserte Anbindung an die Opladener Innenstadt und den Bahnhof. Die Erarbeitung von Entwicklungsleitlinien für diesen Bereich könnte die Tragfähigkeit der vorgestellten Planungsvarianten untermauern.

13. Juli 2004  
gez. B. Kohlhaas