



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0844

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-63-III-1. Änderung
Dezernat/Fachbereich/AZ

11.11.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	15.11.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	25.11.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.12.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Stellungnahmen I/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen I/C) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 5 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

I/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

I/B 1 Sportpark Leverkusen
Bismarckstraße 125
51373 Leverkusen

I/B 2 Stadt Leverkusen / Fachbereich 66 Tiefbau - 661 Verwaltungsabteilung,
Beitragswesen und Erschließungsverträge
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen

- I/B 3 Stadt Leverkusen / Fachbereich 66 Tiefbau - 660 Verkehrs- und Straßenbauplanung
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen
- I/B 4 Stadt Leverkusen / Fachbereich 37 Feuerwehr
Edith-Weyde-Straße 12
51373 Leverkusen
- I/B 5 Wupperverband
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal
- I/B 6 Stadt Leverkusen / Fachbereich 32 Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde
Quettinger Straße 220
51381 Leverkusen

I/C Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Betriebe:

- I/C 1 TBL - Technische Betriebe der Stadt Leverkusen (AÖR)
Borsigstraße 15
51381 Leverkusen
- I/C 2 Dezernat V - Stabsstelle Mobilität
Elberfelder Haus
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
- I/C 3 Fachbereich 65 Gebäudewirtschaft
Elberfelder Haus
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
- I/C 4 Fachbereich 62 Kataster und Vermessung - Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen
Barmer Haus
Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen
- I/C 5 Fachbereich 30 Recht und Vergabestelle
Haus-Vorster Straße 8
51379 Leverkusen
- I/C 6 Fachbereich 51 Kinder und Jugend
Goetheplatz 1 - 4
51379 Leverkusen
- I/C 7 Fachbereich 40 Schulen
Goetheplatz 1 - 4
51379 Leverkusen

I/C 8 EVL - Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

I/C 9 Fachbereich 36 Ordnung und Straßenverkehr
Haus-Vorster-Straße 8
51379 Leverkusen

2. Der Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit
 - Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
und
 - § 89 Landesbauordnung (BauO NRW), in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021
sowie
 - § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), In Kraft getreten am 01. Oktober 2020 und am 01. November 2020,
als Satzung beschlossen.
3. Die als Anlage 4 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			

Begründung:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung, im Stadtteil Schlebusch gelegen, wird begrenzt im Norden durch das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 113, im Westen durch das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 783, im Osten durch den Einmündungsbereich der Robert-Medenwald-Straße ausgehend von der Bensberger Straße und im Süden durch die Bensberger Straße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.

Anlass/Ziele und Zwecke der Planung:

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Altlastenerlass NRW) vom 14.03.2005 ist eine Überprüfung rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit der Zielsetzung erforderlich, mögliche Auswirkungen von Bodenbelastungen in bestehenden Bebauungsplänen zu ermitteln. Ferner sind nach dem Altlastenerlass NRW sowie gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Altlasten in einem Bebauungsplan als Flächen mit erheblichen, schädlichen Bodenveränderungen parzellenscharf zu kennzeichnen.

Für die Stadt Leverkusen ergibt sich aus den Anforderungen des Altlastenerlasses NRW ein erhöhter Regelungsbedarf, da die Kennzeichnung von Bodenbelastungen in älteren Bebauungsplänen zum Teil unzureichend oder gänzlich fehlend ist. Die davon betroffenen Bebauungspläne müssen eine Rechtsbereinigung erfahren. Hierzu sind entsprechende Änderungsverfahren einzuleiten, um der gesetzlich vorgeschriebenen Kennzeichnungspflicht nachzukommen sowie eine sachgerechte Nutzung der betroffenen Flächen sicherzustellen.

Aufgrund der Bedeutsamkeit der Thematik Altlasten wurde zur Konkretisierung der Altlastenverdachtsflächen im gesamten Stadtgebiet eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe „AG Altlasten/Bauleitplanung“ gebildet. Das Ziel der Arbeitsgruppe bestand darin zu ermitteln, welche Bebauungspläne von schädlichen Bodenveränderungen betroffen sind. Die aus den Untersuchungen resultierenden Ergebnisse wurden in einem „Konzept der Gemeinde“, wie es der Altlastenerlass NRW vorsieht, zusammengefasst. Vor dem Hintergrund, dass aufgrund limitierter, personeller Kapazitäten eine zeitgleiche Überarbeitung aller betroffener Bebauungspläne nicht darstellbar ist, wird bis zur förmlichen Änderung der Bebauungspläne auf das jeweilige Vorkommen von erheblichen Bodenbelastungen informell hingewiesen.

Die Stadt Leverkusen verfolgt nunmehr die städtische Zielsetzung, sukzessive für die von schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Bebauungspläne ein Änderungsverfahren konform den rechtlichen Anforderungen des BauGB sowie dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) einzuleiten. Hierdurch erfüllt die Stadt Leverkusen die Pflicht, nach dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip zu handeln, um zu gewährleisten, dass auf den von schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Grundstücken keine Gefahr, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Die Kennzeichnung des Flurstückes Nr. 114 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den städtebaulichen Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“. Das

Ziel der Kennzeichnung besteht darin, für die nachfolgenden baulichen oder sonstigen Nutzungen auf dem Grundstück, auf die Gefahr einer Bodenbelastung und die erforderlichen Berücksichtigungen hinzuweisen.

Verfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (SPB) hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung beschlossen. Zugleich wurde in der Sitzung der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst (Vorlage Nr. 2020/0222). Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 02.08.2021 öffentlich bekannt gemacht. Der Beteiligungszeitraum war vom 10.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021. Während des Beteiligungszeitraumes konnten die Planzeichnung des Bebauungsplanes, die Begründung sowie weitere Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen die Aspekte:

- Löschwasserversorgung sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr und
- die technische Infrastruktur.

Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Betriebe:

Von Seiten der städtischen Fachbereiche und Betriebe wurden keine Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung hervorgebracht. Die zur öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes zum Satzungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Redaktionelle Änderungen der Begründung zum Satzungsbeschluss:

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen. Die Bezeichnung des Gliederungspunktes 3.7 der Begründung wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert.

- *Textbaustein zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung:* „Gesamtstädtische Seveso II-Richtlinie“,
- *Textbaustein nach der öffentlichen Auslegung:* „Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“.

Der Textbaustein des Gliederungspunktes 3.7 der Begründung wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert.

- *Textbaustein zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung:* „Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nicht in einem Betriebsbereich sowie im Radius der Planungszone A und B des gesamtstädtischen Seveso II-Konzeptes“.
- *Textbaustein nach der öffentlichen Auslegung:* „Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb von potentiellen Gefahrenbereichen des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Folglich sind in diesem Bereich keine weitergehenden (Schutz-)Maßnahmen erforderlich“.

Da die oben benannten Änderungen keine inhaltlichen Änderungen zur Folge haben, sondern lediglich redaktioneller Art sind, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann erfolgen.

Weiteres Vorgehen:

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu fassen.

Hinweise:

Der Bebauungsplanentwurf (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen sind zudem sämtliche Anlagen in farbiger und maßstabgerechter Darstellung einzusehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

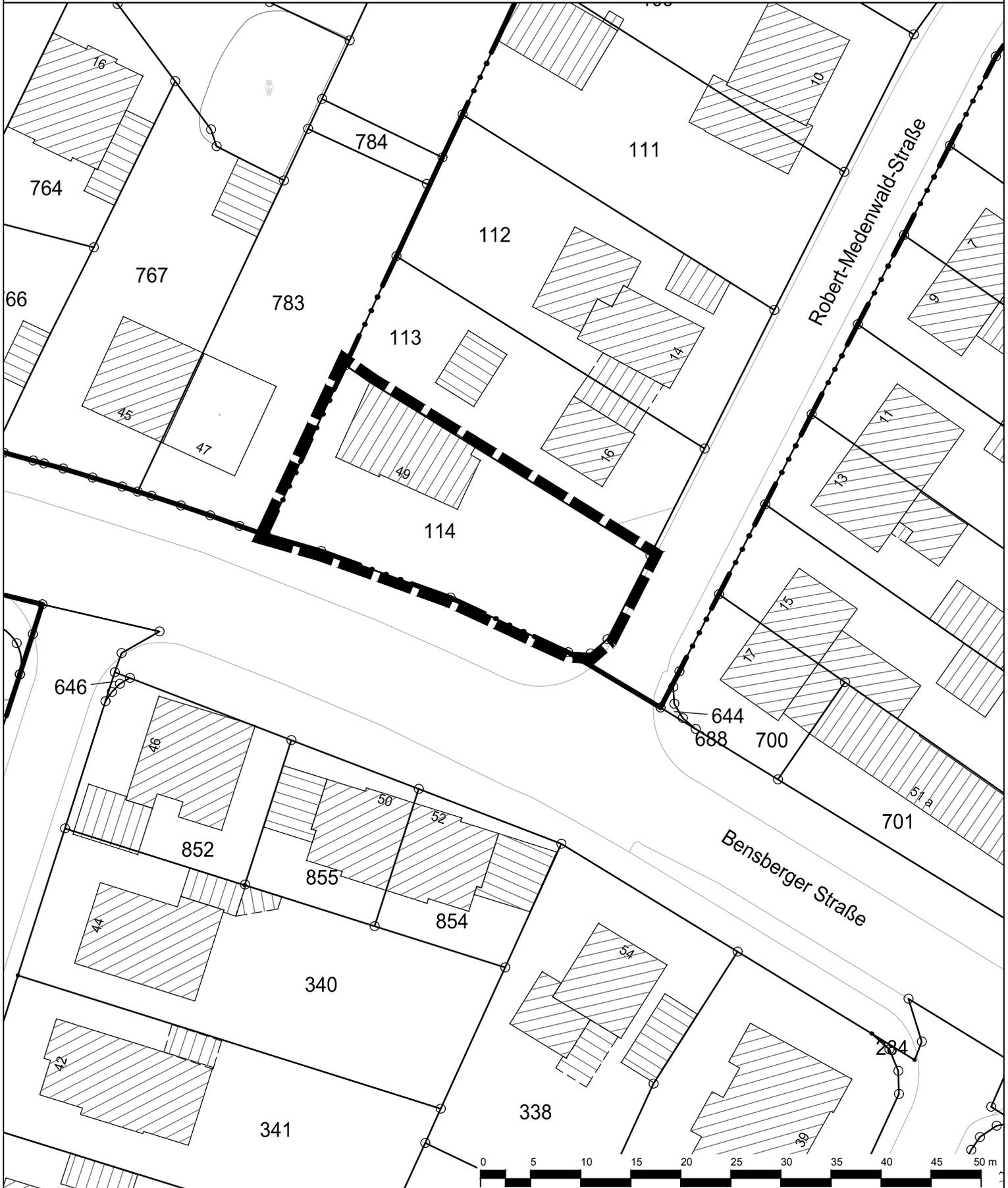
Bedingt durch einzelne Abstimmungsbedarfe war es nicht möglich, die Vorlage zu einem früheren Zeitpunkt zu erstellen. Da jedoch noch eine Beschlussfassung in diesem Turnus angeraten ist, wird die Vorlage noch zum Nachtragstermin eingebracht.

Anlage/n:

- 63_III - 1. Änderung_Satzung_01_Geltungsbereich
- 63_III - 1. Änderung_Satzung_02_Planzeichnung A4
- 63_III - 1. Änderung_Satzung_03_Planzeichnung A1
- 63_III - 1. Änderung_Satzung_04_Begründung
- 63_III - 1. Änderung_Satzung_05_Abwägung

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63/III
"Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2021/0844



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63/III
"Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**
Projekt: Bebauungsplan Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung

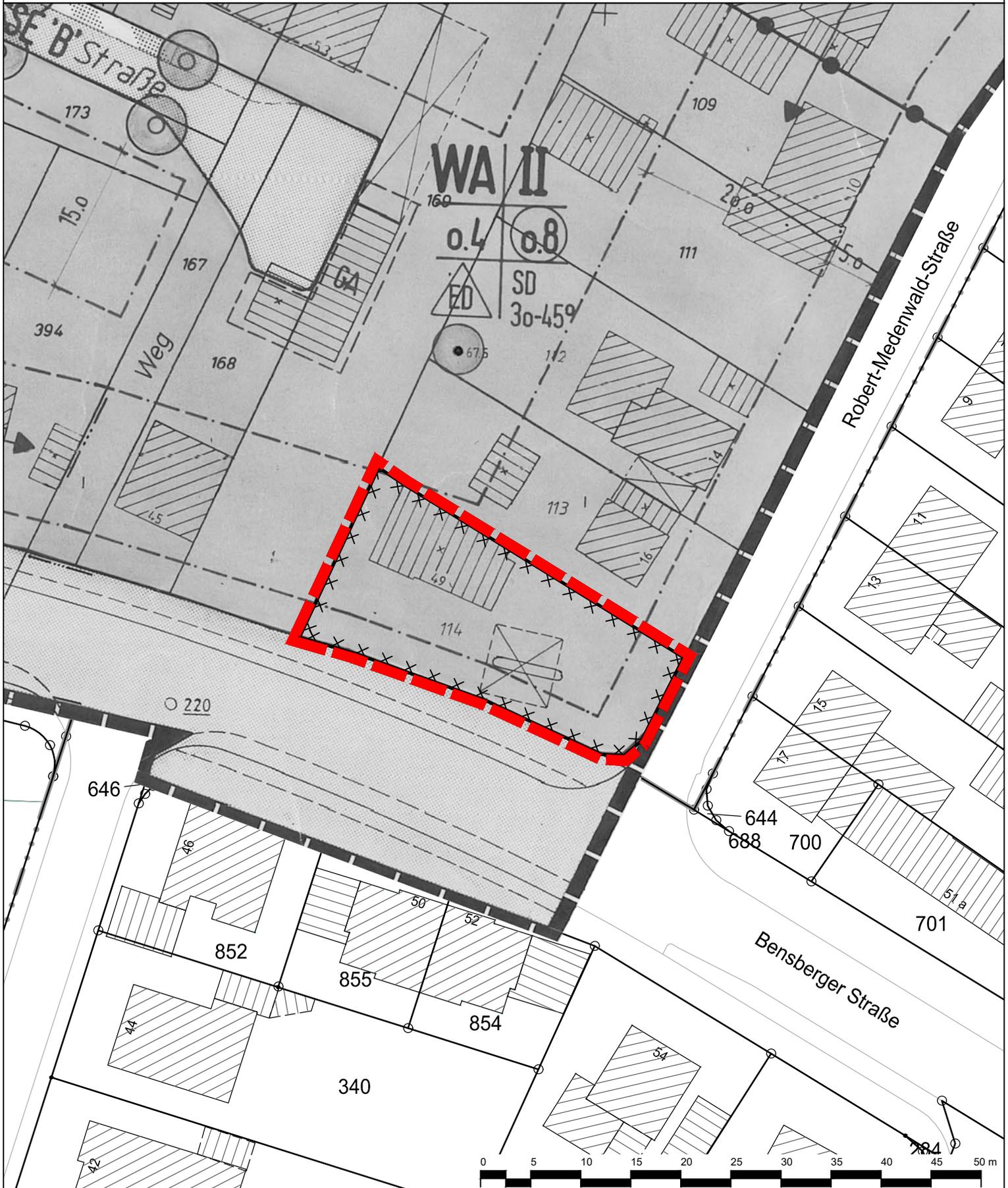
Maßstab 1:500 Stand: Februar 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 03.02.2021
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\63_III_Rudolf_Stracke_Str_1_Änd\01_BPlan\01_Aufstellung\Anlagen_2020_02221
Dateiname: 20210203_63_III_1_Änd_Anlagen_dwg Zuletzt gespeichert am: 03.02.2021



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63/III
"Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2021/0844



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63/III
"Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung



Darstellung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplans Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung

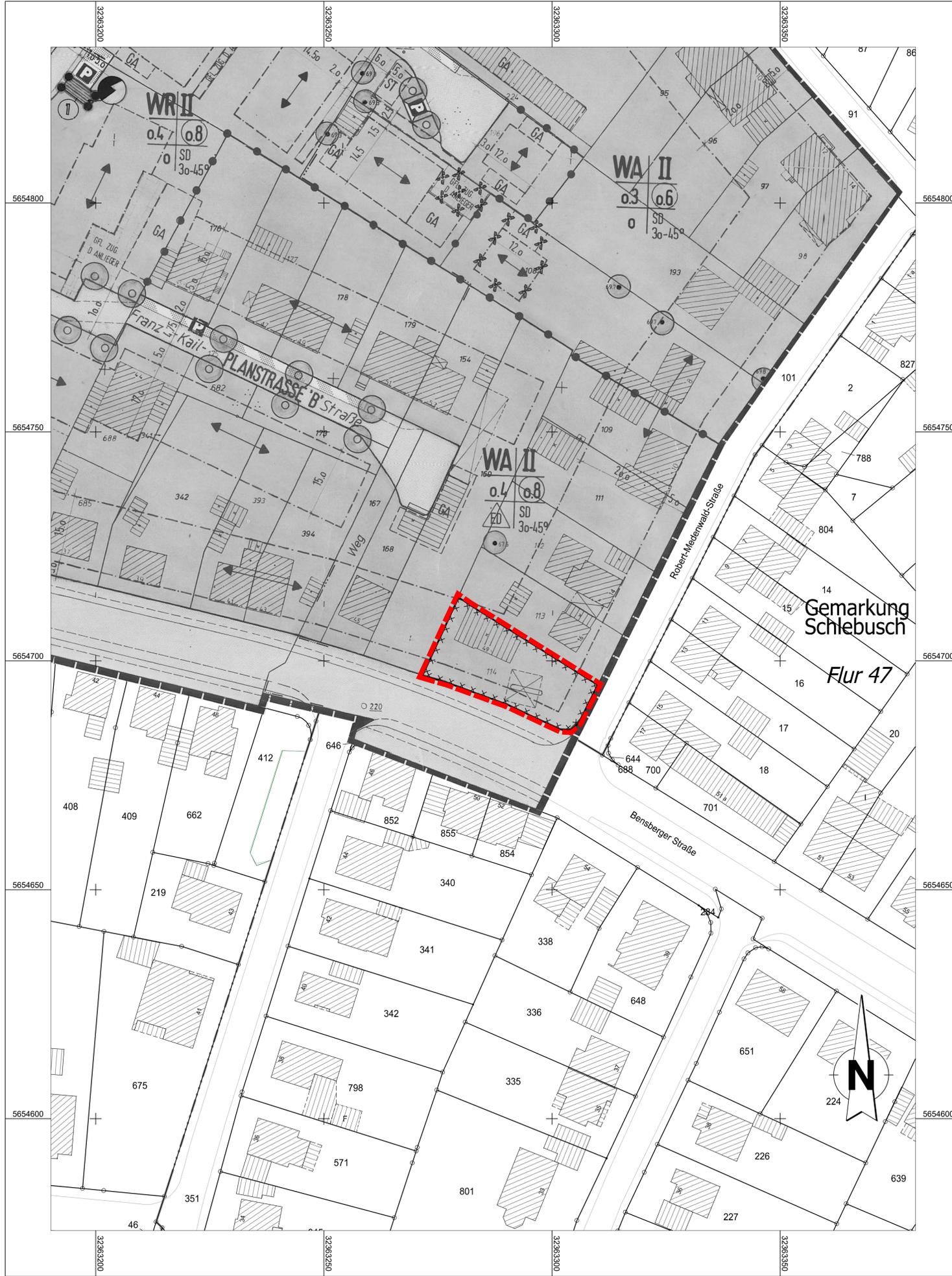
Maßstab 1:500 Stand: April 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 08.04.2021
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\63_III_Rudolf_Stracke_Str_1_Änd\01_BPlan\01_Aufstellung\Anlagen_2020_02221
Dateiname: 20210408_63_III_1_Änd_Anlagen_.dwg Zuletzt gespeichert am: 08.04.2021



Bebauungsplan Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße", beschlossen als Satzung vom 22.03.1993 (Amtsblatt der Gemeinde Leverkusen vom 23.06.1993), wird wie folgt geändert:



Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | der Rat | der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung | Änderung | Aufhebung | Einleitung | gefasst. Der Beschluss | des Ausschusses | des Rates ist am ortsblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom bis stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsblicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach ortsblicher Bekanntmachung am wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigelegt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht M 1:5000

Legende	
Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Hauptabwasserleitung	
Schachtdeckel	
Höhe über NHN	z. B. 40.32
Neue Höhe über NHN	z. B. (41.10)
Vorhandene Flurstücksgränze	
Vorhandene Flurgrenze	
Sonstige Planzeichnungen	
Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	
Abgrenzung des Änderungsbereichs	
Altstandort "Tankstelle Bensberger Straße 49"	SE2084

Alle nach früheren planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" getroffenen Festsetzungen, beschlossen als Satzung am 22.03.1993, in Kraft getreten durch ortsbliche Bekanntmachung am 23.06.1993, bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" unverändert bestehen.

I Hinweise
Im Änderungsbereich werden folgende Hinweise ergänzt:

Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen schädliche Bodenveränderungen vor. Das Vorkommen der schädlichen Bodenveränderungen lässt sich auf die ehemalige Grundstücksnutzung (Gemarkung Schlebusch/Flur 44/Flurstück 114) in Form einer Tankstelle zurückführen. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entseelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, UBB, rechtzeitig zu beteiligen. Gemäß dem bauleitplanischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen konkret erforderlichen Sanierungsmaßnahmen frühzeitig mit der UBB abzustimmen. Sollte sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, UBB, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBoDSchG) unverzüglich zu informieren. Eingriffe in den Untergrund/Ausübungsmaßnahmen sind zwingend unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Kampfmittel
Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht nicht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich Blindgänger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit Vorsicht auszuführen. Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen auf verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen oder Widerstände gestoßen wird, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr der Stadt Leverkusen ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen. Außerhalb der Dienstzeiten des Fachbereiches Ordnung und Straßenverkehr ist die Feuerwehr Leverkusen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489/UTM-Zone 32N).
- Auf Grund der UTM-Abbildungsgenauigkeit sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LEV) = 0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S (Örtlich) = S (UTM) * 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm/100 m)
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom :

.....

.....

ObVI Fachbereich Kataster und Vermessung (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkung:
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 63/III
"Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung

Gezeichnet/CAD: 613 - Wein
Zuletzt gespeichert am: 08.04.2021

613 - Projektleitung:
613 - Abteilungsleitung:

0 10 20 30 40 50 m

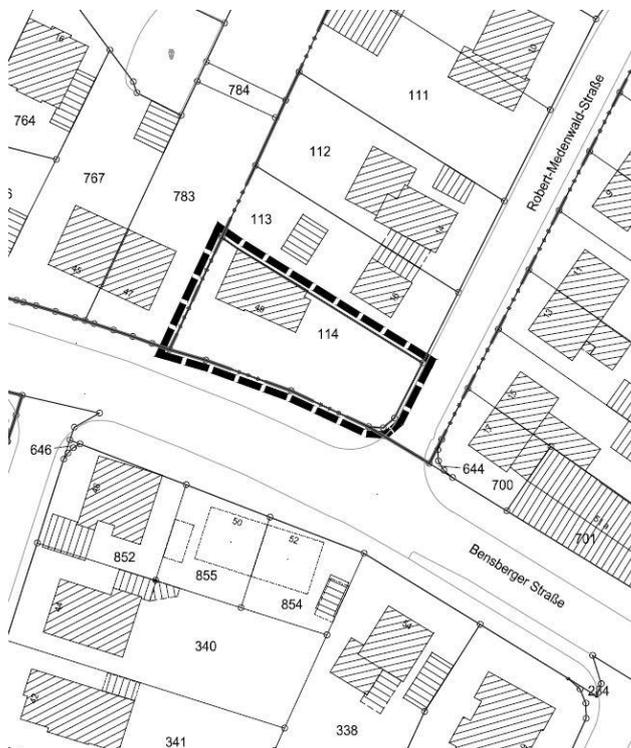
Maßstab 1:500 Stand: 03.02.2021 **BLATT 1/1**



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung zum Satzungsbeschluss



Stand: September 2021

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen der Planung	4
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Geltungsbereich und Verfahren	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Verfahren	6
3. Planungsbindungen	8
3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)	8
3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln	8
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen	8
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	8
3.6 Bestehendes Planungsrecht	9
3.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	9
3.8 Weitere Bindungen	9
Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt	10
1. Altlasten	10
1.1 Altlastenerfassung	10
1.2 Untersuchungsziel	10
1.3 Untersuchungsumfang	11
1.4 Untersuchungsergebnis	11
1.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation	11
1.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung	12
1.5 Gutachterliche Empfehlungen	12
1.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungs- abschätzung	12
1.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch	14
2. Begründung der Festsetzungen	14
I Kennzeichnungen und Hinweise	14
1.1 Kennzeichnungen	14
1.2 Hinweise	14

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung	16
1. Planverwirklichung	16
1.1 Bodenordnung und Eigentum	16
1.2 Kosten	17
1.3 Gutachten	17
1.4 Flächenbilanz	18

Teil A: Grundlagen der Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ befindet sich im südöstlichen Abschnitt ein Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 114. Dieses Grundstück ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tankstellengelände im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen als Altstandort geführt.

Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (siehe § 2 Abs. 6 BBodSchG).

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Altlastenerlass NRW) vom 14.03.2005 sind rechtsverbindliche Bebauungspläne zu überprüfen, um mögliche Auswirkungen von Bodenbelastungen zu ermitteln. Liegen Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlast vor, so ist diese Fläche einer orientierenden Bodenuntersuchung zu unterziehen. Sofern schädliche Bodenveränderungen vorliegen, sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parzellenscharf zu kennzeichnen.

Die Kennzeichnung des Flurstückes Nr. 114 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den planerischen Anlass zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“.



Das Ziel der Kennzeichnung besteht darin, für bauliche Maßnahmen und sonstige Nutzungsänderungen auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen hinzuweisen.

Folgende Ziele werden insbesondere verfolgt:

- die zeichnerische Kennzeichnung der altlastenbetroffenen Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, um damit eine unmittelbare Information, respektive Warnfunktion für Eigentümer und Nutzer dieses Grundstückes sowie für die Öffentlichkeit und die Bauaufsichtsbehörde zu gewährleisten,
- die Sicherung und Herstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zur sachgerechten Nutzung des Grundstückes nach dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sowie
- die Aufnahme von zu beachtenden Hinweisen zur Gefahrenabwehr der Auswirkungen von Bodenbelastungen bei einer perspektivischen Änderung der bisherigen Nutzung des Grundstückes, um somit dauerhaft eine Gefahr, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG auszuschließen.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ befindet sich in dem Leverkusener Stadtteil Schlebusch.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst grob umschrieben das Gebiet:

- nördlich der Bensberger Straße,
- östlich des Flurstückes Nr. 783,
- südlich des Flurstückes Nr. 113 und
- westlich der Robert-Medenwald-Straße.

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 528 m² und umfasst das Flurstück Nr. 114 der Flur 44 in der Gemarkung Schlebusch.



2.2 Verfahren

Das Planverfahren Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022 (vgl. Vorlage Nr. 2020/0078/1) in Priorität I B enthalten und wurde nach Beschlussfassung in Priorität I A aufgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Aus folgenden Gründen kann das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63/III verfolgte städtebauliche Ordnung wird durch die vorgesehene Planung nicht beachtlich beeinträchtigt,
- es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen und
- die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Für den Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (SPB) in der Sitzung am 07.06.2021 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zugleich wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst (Vorlage Nr. 2020/0222).

Gemäß den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die am 07.06.2021 gefassten Beschlüsse wurden am 02.08.2021 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 48 der Stadt Leverkusen bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Rahmen eines Aushangs. Vom 10.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021 konnten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die Planzeichnung, die Begründung sowie weitere Planunterlagen im Verwaltungsgebäude (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 50373 Leverkusen) während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zugleich waren alle zum Bebauungsplanverfahren zugehörigen Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt.

Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 15 schriftliche Stellungnahmen eingegangen.



Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Löschwasserversorgung sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr und
- Technische Infrastruktur.

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung der städtischen Fachbereiche und Betriebe

Von Seiten der städtischen Fachbereiche und Betriebe wurden keine Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung hervorgebracht.

Redaktionelle Änderungen der Begründung zum Satzungsbeschluss

Die Bezeichnung des Gliederungspunktes 3.7 der Begründung wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert.

- *Textbaustein zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung:* „Gesamtstädtische Seveso II-Richtlinie“
- *Textbaustein nach der öffentlichen Auslegung:* „Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“

Der Textbaustein des Gliederungspunktes 3.7 der Begründung wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert.

- *Textbaustein zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung:* „Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nicht in einem Betriebsbereich sowie im Radius der Planungszone A und B des gesamtstädtischen Seveso II-Konzeptes“.
- *Textbaustein nach der öffentlichen Auslegung:* „Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb von potentiellen Gefahrenbereichen des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Folglich sind in diesem Bereich keine weitergehenden (Schutz-)Maßnahmen erforderlich“.

Da die oben benannten Änderungen keine inhaltlichen Änderungen zur Folge haben, sondern lediglich redaktioneller Art sind, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Satzungsbeschluss

Die zur öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist zum Satzungsbeschluss nicht erforderlich.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“, beschlossen als Satzung am 22.03.1993 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 23.06.1993, getroffenen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BBauG sowie Festsetzungen über die äußere Gestaltung im Sinne des § 81 BauO NW bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ unverändert bestehen.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

Im Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen (NRW) ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt.

3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Der in Neuaufstellung befindliche Landschaftsplan wird auch weiterhin keine Aussagen enthalten, welche einen räumlichen Bezug zum Plangebiet aufweisen.

3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet weist keine Betroffenheit zu Schutzgebieten auf EU- und nationaler Ebene auf.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „DE-4809-301 Dhünn und Eifgenbach südlicher Teil“.



3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der beabsichtigten Planung besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ (rechtsverbindlich seit dem 23.06.1993). Der Bebauungsplan setzt sowohl reine Wohngebiete (WR), als auch allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Im westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Parkanlage mit 2 Spielplätzen festgesetzt. Diese Grünfläche dient als verbindendes Element zwischen der Bensberger Straße sowie der Straße Am Scherfenbrand. Die städtebauliche Struktur des Gebietes ist überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie vereinzelte Reihenhäuser geprägt.

Für den Bereich der nunmehr geplanten Bebauungsplanänderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63/III als Art der baulichen Nutzung ein WA festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß fest. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einfamilien- oder Doppelhäuser mit einem Satteldach zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage darf 2 Vollgeschosse nicht überschreiten.

3.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb von potentiellen Gefahrenbereichen des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Folglich sind in diesem Bereich keine weitergehenden (Schutz-)Maßnahmen erforderlich.

3.8 Weitere Bindungen

Altlasten

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches wird im BAK der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SE 2084 - Tankstelle Bensberger Straße 49“ geführt. Ausweislich der Befunde einer in 2009 durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchung des ehemaligen Tankstellenstandortes liegen in Teilabschnitten des Geltungsbereiches altnutzungsbedingte Bodenverunreinigungen vor.

Weitere Informationen zum Vorkommen sowie zum Umgang mit der von den schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Fläche werden in dem Hinweis der Planzeichnung sowie innerhalb des Abschnittes Teil B der Begründung umfangreich aufgeführt.

Kampfmittel

Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht nicht.

Sofern bei Erdarbeiten ein Kampfmittelverdacht auftreten sollte, wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle eines Bombenfundes zu verfahren ist.

Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt

1. Altlasten

1.1 Altlastenerfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ befindet sich ein Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 114. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ist dieses Grundstück unter der Bezeichnung „SE 2084 Tankstelle Bensberger Straße 49“ geführt.

Die Annahme eines möglichen Altlastenverdachtetes ergibt sich aus der Historienrecherche. Diese ergab, dass sich auf dem Grundstück ehemals eine Tankstelle befand. Im Jahr 1966 wurde diese errichtet. Neben dem Tankdienstgebäude und der Kfz-Pflegehalle befanden sich auf dem Areal zahlreiche tankstellenspezifische Anlagen. Dazu zählen ein Benzinabscheider mit Schlammfang, drei Zapfsäulen sowie mehrere unterirdische Kraftstoffbehälter unterschiedlichen Fassungsvermögens. Vermutlich in 1977 erfolgte die Nutzungsaufgabe der Tankstelle. Im Zuge dessen wurden die Zapfsäulen demontiert. Die unterirdischen Kraftstoffbehälter wurden gereinigt, entgast und im Anschluss dessen mit Sand verfüllt.

Ab dem Jahr 1981 wird das Grundstück für den Handel mit Gebrauchtwagen genutzt. Derzeit wird das Grundstück noch immer als Gebrauchtwagenhandel genutzt. Die sich auf ca. 528 m² belaufende Fläche ist vollständig asphaltiert und betoniert. Der Versiegelungsgrad beträgt 100 %.

(Ehemalige) Tankstellenstandorte sind gemäß „LANUV Arbeitsblatt 21 - Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen (Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Recklinghausen 2013)“ der so genannten Erhebungsklasse 1 zuzuordnen. Die Erhebungsklasse 1 umfasst Wirtschaftszweige/Branchen, bei denen nach der typischen Grundstücksnutzung aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe - insbesondere bei Altstandorten - nach allgemeinen Erfahrungen ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) besteht.

Im Zuge einer Gruppenuntersuchung von Tankstellen-Altstandorten im Jahr 2009 wurde im Auftrag der Stadt Leverkusen, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Tankstelle Bensberger Straße 49 (= Plangebiet) eine orientierende Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 BBodSchG durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind im Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umweltplanung Dr. Gärtner und Partner GbR vom 27.11.2009 dokumentiert.

1.2 Untersuchungsziel

Ziel der Untersuchung war die Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen, die auf die ehemalige Nutzung als Tankstelle zurückzuführen

wären. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sollte eine Gefährdungsabschätzung für die gegenwärtige Nutzung des Grundstückes erfolgen. Des Weiteren galt zu klären, inwieweit die im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung uneingeschränkt möglich ist, respektive welche Maßnahmen, Festsetzungen oder Restriktionen zur möglichen Gefahrenabwehr erforderlich sind.

1.3 Untersuchungsumfang

Zur Erkundung des Untergrundes im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden am 15.10.2009 insgesamt 9 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in Teufen von 2,0 bis 4,0 m unter Oberkante Gelände (OKG) niedergebracht. Die Bohransatzpunkte wurden dabei in erster Linie im Bereich tankstellenspezifischer Einrichtungen (Kraftstoffbehälter, Zapfinsel, Schlammfang, Abscheider, Pflegehalle etc.) positioniert. 7 der insgesamt 9 KRB wurden zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut.

Die entnommenen Boden- und Bodenluftproben wurden in einem chemischen Untersuchungslabor auf standortrelevante Parameter untersucht. Die Untersuchungsbefunde wurden anschließend im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) über die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser bewertet.

1.4 Untersuchungsergebnis

Ausweislich der Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund unterhalb der vorhandenen Oberflächenbefestigung aus verbreitet ca. 0,3 m mächtigen Tragschichten aus Natursteinschotter erbohrt. Unterhalb der Tragschichten folgen im östlichen Untersuchungsgebiet bis maximal 3,1 m u. OKG Auffüllungen aus Bodenaushub mit untergeordneten Anteilen an Bauschutt und Kohle. Unterhalb der Auffüllungen sowie im westlichen Untersuchungsbereich unmittelbar unterhalb der Tragschichten folgen bis zur Endteufe von max. 4,0 m unter OKG Fein- bis Mittelsand, die lokal schluffig/kiesig ausgebildet sind.

Die an den Mischproben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten Untersuchungen zeigen mit Ausnahme des erhöhten PAK-Gehaltes in der Mischprobe MP 1 (= Auffüllungen im Bereich der Zapfinsel) und des deutlich erhöhten Zinkgehaltes in der Mischprobe MP 2 (= Auffüllungen im Bereich der VK-Tanks) vornehmlich unauffällige Befunde. Bei einzelnen Parametern werden die Vorsorgewerte geringfügig überschritten.

Die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigen keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen.

1.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation

Eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) über die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verhältnisse vor Ort (= vorhandene Oberflächenversiegelung) nicht zu besorgen.

1.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung

Die im Bebauungsplan Nr. 63/III festgesetzte Baugebietsart ermöglicht bei einer potentiellen Änderung der derzeitigen Nutzung die Realisierung einer Wohnbebauung. Bei der Ausführung dieser Nutzungsform besteht die Annahme, dass die im Bestand befindlichen baulichen Anlagen abgetragen werden und der Anteil an versiegelter Fläche deutlich reduziert wird. In Abhängigkeit von der konkreten Planung ist es denkbar, dass durch die Beseitigung/Aufnahme der vorhandenen Oberflächenversiegelung mögliche Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser hervorgerufen werden können.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Untersuchungen des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umweltplanung Dr. Gärtner und Partner GbR ist jedoch das Schadstoffpotential auf dem Grundstück als gering einzustufen. So werden die für die Gefahrenbeurteilung zu Grunde gelegten Vorsorge- und Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überwiegend eingehalten.

1.5 Gutachterliche Empfehlungen

Aus gutachterlicher Sicht sind für das Grundstück an der Bensberger Straße 49 keine weitergehenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich.

1.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung

Auch wenn die vorliegenden Untersuchungsergebnisse der bislang durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen keine Hinweise auf relevante, auf die ehemalige Nutzung zurückführende Bodenverunreinigungen zeigten, wurden dennoch lokal an die Auffüllungsböden gebundene, leicht erhöhte bis erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Angesichts der vollflächigen Versiegelung des Grundstückes ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die an die Auffüllungsböden gebundenen, lokal leicht erhöhten bis erhöhten Schadstoffgehalte bei der derzeitigen Nutzung nicht zu besorgen. Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelung, Bodeneingriffen etc., die lokal festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Dies erfordert zwingend Handlungsbedarf, respektive die Anwendung einer planungsrechtlichen Reaktion.

Als Reaktion auf das Vorkommen von schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten steht der Stadtplanung ein Spektrum an planungsrechtlichen Maßnahmen zur Verfügung. Hierzu zählen Nutzungsfestsetzungen zur Einschränkung bzw. Steuerung baulicher Nutzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2,

Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB. Eine weitere mögliche Maßnahme ist die Aufnahme einer Kennzeichnung der von schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten betroffenen Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB einschließlich eines altlastbezogenen Hinweises im Bebauungsplan.

Die Auswahl einer angemessenen planungsrechtlichen Maßnahme als Reaktion zum sachgerechten Umgang mit den ermittelten, schädlichen Bodenbelastungen leitet sich aus den Untersuchungsergebnissen des Fachgutachtens ab.

Um in Gänze auszuschließen, dass bei einer möglichen Nutzungsänderung die lokal erhöhten Schadstoffgehalte in den Auffüllungen eine potentielle Gefährdung für das Schutzgut Mensch über den Wirkungspfad Boden-Mensch darstellen, wird als planungsrechtliche Reaktion zum sachgemäßen Umgang mit den schädlichen Bodenveränderungen eine Kennzeichnung des Flurstückes Nr. 114 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen. Ergänzend zu der Kennzeichnung des Flurstückes Nr. 114 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, wird in den Bebauungsplan ein altlastbezogener Hinweis aufgenommen. Hierdurch wird auf das Abstimmungserfordernis mit der UBB im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sowie baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) hingewiesen.

Aufgrund des insgesamt als niedrig einzustufenden Schadstoffpotentials auf dem Grundstück wäre es nicht gerechtfertigt, restriktivere planungsrechtliche Reaktionen im Sinne von Nutzungseinschränkungen anzuwenden. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung erfordert dies nicht.

Trotz der Konfliktverlagerung im Hinblick auf den Verweis auf das nachfolgende Verwaltungsverfahren und auf die Einbeziehung der UBB im altlastbezogenen Hinweis des Bebauungsplanes, ist auf Ebene der Bauleitplanung das planerische Gebot der Konfliktbewältigung erfüllt.

Die Konkretisierung weitergehender Bodenuntersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen kann in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben im späteren Verwaltungsvollzug erfolgen. Das entsprechende Verwaltungshandeln, insbesondere das der UBB, ist durch das BBodSchG, die BBodSchV und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NRW) in umfassender und differenzierter Weise gesetzlich vorgegeben. Zudem stehen der UBB weitergehende Ermächtigungsgrundlagen und Eingriffsbefugnisse zur Verfügung, so dass für die Stadt Leverkusen in ihrer Eigenschaft als Trägerin der Planungshoheit keine Zweifel an der rechtlichen Sicherung der in dem vorgesehenen Hinweis als erforderlich angesehenen Maßnahmen bestehen.

Durch die Anwendung der planerischen Reaktion, das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 114 als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen und zugleich einen altlastbezogenen Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen, kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Eine Folgenutzung des Altstandortes durch eine Wohnbebauung ist nach Sanierung der bekannten schädlichen Bodenveränderungen uneingeschränkt möglich.



1.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch

Eine in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen ggfs. erforderliche Sanierung - z. B. durch Bodenaustausch - ist technisch und wirtschaftlich machbar.

Die endgültigen Kosten können jedoch erst nach Abstimmung und Festlegung der tatsächlich erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage einer konkreten Planung beziffert werden.

2. Begründung der Festsetzungen

Alle nach früheren planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ getroffenen Festsetzungen, beschlossen als Satzung am 22.03.1993, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.06.1993, bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ unverändert bestehen.

I Kennzeichnungen und Hinweise

1.1 Kennzeichnungen

Die im BAK der Stadt Leverkusen geführte Fläche mit der Bezeichnung „SE 2084 - Tankstelle Bensberger Straße 49“ wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

1.2 Hinweise

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen schädliche Bodenveränderungen vor. Das Vorkommen der schädlichen Bodenveränderungen lässt sich auf die ehemalige Grundstücksnutzung (Gemarkung Schlebusch/Flur 44/Flurstück 114) in Form einer Tankstelle zurückführen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, UBB, rechtzeitig zu beteiligen.

Gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen konkret erforderlichen Sanierungsmaßnahmen frühzeitig mit UBB abzustimmen.

Sollten sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, UBB, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.



Eingriffe in den Untergrund/Aushubmaßnahmen sind zwingend unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Kampfmittel

Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht nicht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich Blindgänger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit Vorsicht auszuführen. Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen auf verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen oder Widerstände gestoßen wird, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr der Stadt Leverkusen ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen. Außerhalb der Dienstzeiten des Fachbereiches Ordnung und Straßenverkehr ist die Feuerwehr Leverkusen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

Durch kommunale Bauleitplanung soll eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“ und eine „dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung“ sichergestellt werden. Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, müssen vorhandene Altlastverdachtsflächen, Altlasten und schädliche Bodenveränderungen in der Planung berücksichtigt werden. Ferner darf ein Bauleitplan keine städtebaulichen Missstände oder Gefahrenatbestände im Sinne des allgemeinen Ordnungsrechtes oder keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehende Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen im Sinne des BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Vielmehr ist auf Ebene der Bauleitplanung ein Schutz gegenüber unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten.

Wie im Teil A - Gliederungspunkt 1. der Begründung dargestellt, befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ laut BAK der Stadt Leverkusen der Altstandort „SE 2084 - Tankstelle Bensberger Straße 49“.

Zur Erkundung und Bewertung von auf die ehemalige Nutzung als Tankstelle zurückzuführender potentieller Bodenverunreinigungen wurde gemäß § 9 Abs. 1 BBodSchG auf dem betroffenen Grundstück eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Ableitend aus den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung wurde das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 114 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Komplettierend zu der Kennzeichnung wurde ein altlastbezogener Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Kennzeichnung des Altstandortes „SE 2084“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie dem Hinweis auf das Untersuchungs- und Abstimmungserfordernis mit der UBB im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund), kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert werden. Folglich wurde das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip vollumfänglich berücksichtigt. Eine Gefahr, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit im Sinne des § 4 Abs. 3 BBodSchG kann ausgeschlossen werden.

1. Planverwirklichung

1.1 Bodenordnung und Eigentum

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz.



1.2 Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung entstehen für die Stadt Kosten. Die anfallenden Kosten beziehen sich ausschließlich auf die Erarbeitung eines Fachgutachtens.

Übersicht der fiskalischen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, hervorgerufen durch die Anfertigung von themenspezifischen Fachgutachten:

- Tankstellengruppenuntersuchung Leverkusen - Nutzungs-/Historienrecherche und Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) für Tankstellen-Altstandorte in Leverkusen.

1.3 Gutachten

Die angewandten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzbezogenen Auswirkungen sind unter Teil B der Begründung sowie in dem zugrundeliegenden Gutachten aufgeführt.

Übersicht der verwendeten Gutachten:

- Orientierende Bodenuntersuchung auf Tankstellen-Altstandorten in Leverkusen für das Objekt Bensberger Straße 49 in Leverkusen-Schlebusch - Verdachtsfläche SE 2084, Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, 27.11.2009.

1.4 Flächenbilanz

	m² (rd.)	% (rd.)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 528 m ²	100 %
<hr/>		
Gesamt (rd.)	ca. 528 m²	100 %

Leverkusen, 20.09.2021
gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung
Stadt Leverkusen



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung

Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Stand: 20.09.2021

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich 61 - Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

I/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit	3
I/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
I/B 1 Sportpark Leverkusen vom 10.08.2021	4
I/B 2 Stadt Leverkusen / Fachbereich 66 Tiefbau - 661 Verwaltungs- abteilung, Beitragswesen und Erschließungsverträge vom 10.08.2021.....	5
I/B 3 Stadt Leverkusen / Fachbereich 66 Tiefbau - 660 Verkehrs- und Straßenbauplanung vom 16.08.2021.....	6
I/B 4 Stadt Leverkusen / Fachbereich 37 Feuerwehr vom 15.08.2021	8
I/B 5 Wupperverband vom 08.09.2021.....	11
I/B 6 Stadt Leverkusen / Fachbereich 32 Umwelt - Untere Bodenschutz- behörde vom 09.09.2021.....	14
I/C Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Betriebe	16
I/C 1 TBL - Technische Betriebe der Stadt Leverkusen (AöR) vom 10.08.2021.....	16
I/C 2 Dezernat V - Stabsstelle Mobilität vom 10.08.2021	18
I/C 3 Fachbereich 65 Gebäudewirtschaft vom 10.08.2021	20
I/C 4 Fachbereich 62 Kataster und Vermessung - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen vom 10.08.2021	22
I/C 5 Fachbereich 30 Recht und Vergabestelle vom 10.08.2021.....	24
I/C 6 Fachbereich 51 Kinder und Jugend vom 11.08.2021.....	26
I/C 7 Fachbereich 40 Schulen vom 11.08.2021.....	27
I/C 8 EVL - Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG vom 16.08.2021.....	28
I/C 9 Fachbereich 36 Ordnung und Straßenverkehr vom 13.09.2021	31

I/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.



I/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1 Sportpark Leverkusen vom 10.08.2021

Priewe, Ludwig

Von: Hacke, Jana
Gesendet: Dienstag, 10. August 2021 14:28
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: Schreiner, Nelly
Betreff: AW: 63_STN_Ausleg_FB

Sehr geehrte Damen und Herren,
es sind keine Belange des SPL betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jana Hacke
Büro Betriebsleitung

Sportpark Leverkusen
Bismarckstraße 125
51373 Leverkusen

Tel.: 0214/868 40 13
Fax: 0214/868 40 60
E-Mail: jana.hacke@sportpark-lev.de
Internet: www.sportpark-lev.de



Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Sportpark Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Sportpark Leverkusen](#).

Stellungnahme der Verwaltung

Der Sportpark Leverkusen hat in seiner Stellungnahme vom 10.08.2021 keine Belange gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 2 Stadt Leverkusen / Fachbereich 66 Tiefbau - 661 Verwaltungs- abteilung, Beitragswesen und Erschließungsverträge vom 10.08.2021

Priewe, Ludwig

Von: Lingg, Deborah
Gesendet: Dienstag, 10. August 2021 15:20
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: 63_STN_Ausleg_FB

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

hiermit erstatte ich Fehlanzeige für die Abteilung 661 zum o. g. B-Planänderungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Deborah Lingg

Stadt Leverkusen
FachbereichTiefbau
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen
Tel: 02 14-4 06-6682
Fax: 02 14-4 06-6695
E-Mail: deborah.lingg@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Behörde meldet Fehlanzeige.

Die dem Bebauungsplanverfahren Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung zugrundeliegende Planung berührt nicht die Belange des Fachbereiches 66 Tiefbau / 661 Verwaltungsabteilung, Beitragswesen und Erschließungsverträge.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



I/B 3 Stadt Leverkusen / Fachbereich 66 Tiefbau - 660 Verkehrs- und Straßenbauplanung vom 16.08.2021

Priewe, Ludwig

Von: Moser, Ulrich
Gesendet: Montag, 16. August 2021 08:49
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: Schmitz, Reinhard; Prämaßing, Brigitte
Betreff: 63_STN_Ausleg_FB

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
von der 1.Änderung des B-Planes 63/III „Rudolf-Stracke-Str.“ ist durch die Eintragung der Altlastenverdachtsfläche (ehem. Tankstelle) der FB 66 nicht betroffen (keine Verkehrsfläche).

Mit freundlichen Grüßen, Moser
FB 660, Tel.:406-6616

Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange des Fachbereiches 66 Tiefbau - Abteilung 660 Verkehrs- und Straßenbauplanung sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Folglich bestehen keinerlei Einwände gegenüber der zeichnerischen Kennzeichnung des Altstandortes mit der Bezeichnung „SE 2084 - Tankstelle Bensberger Straße 49“.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 4 Stadt Leverkusen / Fachbereich 37 Feuerwehr vom 15.08.2021

372.1
Leuchgens
☎ 7505-330
☎ 7505-332

15.08.2021

1. FB 61 - Stadtplanung

AktZ./ BauNr. : 37/30/12/S 2021-00223
hier : Stellungnahme nach § 54 der BauO NRW
Art des Vorhabens : Bebauungsplan Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung
Bauadresse :
Gemarkung :
Bauherr:
Ihr Zeichen : 610-63/III-bau

Zu dem oben genannten Bebauungsplan Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" 1. Änderung vorgezogene Fachbereichsbeteiligung wird aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

1

1. Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung

Eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung muss nach §3 Ansatz 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) vom 17.12.2015 durch die Gemeinde sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung wird in Leverkusen gemäß Löschwassersicherungsvertrag durch den Energieversorger der Stadt Leverkusen sichergestellt. Weiterhin muss aus Sicht der Feuerwehr Leverkusen die AGBF Empfehlungen 2009-11 „Löschwasserversorgung“ beachtet werden.

Darüber hinaus gehende Anforderungen bezüglich der Löschwasserversorgung (z. B. Abstände von Hydranten etc.) und der Löschwassermenge wird in gesonderten objektspezifischen Bauanträgen festgelegt.

Dabei ist zu beachten, dass die zur späteren Erfüllung der Vorgabe des § 3 (2) BHKG vorzuhaltende Löschwassermenge jeweils im Hinblick auf eine konkrete Bebauung zu bestimmen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung hinsichtlich der angemessenen Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werden soll. Die Hydrantenabstände dürfen 150 m nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind gemäß DIN 4066 (Schild DIN 4066-A) zu kennzeichnen und dürfen weder zugestellt noch zugeparkt werden können.



Für Sonderbauten wie bspw. Schulen, Verkaufsstätten und Tiefgaragen etc. ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h (1.600 l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Insbesondere die Nutzbarkeit der Hydranten für die Feuerwehr muss sichergestellt werden, dabei dürfen keine besonderen Hindernisse zwischen dem Einsatzobjekt oder den Einsatzobjekten und den für die Feuerwehr nutzbaren Hydranten dazwischenliegen (z. B. Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände, Stützmauer oder hohe Böschungen etc).

2

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr

Die Zugänglichkeiten für die Feuerwehr für die zukünftigen Bebauung bzw. der noch zu planenden baulichen Anlagen muss gemäß § 5 der BauO NRW und in Anlehnung an die VV BauO NRW sichergestellt werden.

2.1 Gebäudeklasse 1 bis 3

Die Grundstücke bzw. Gebäude müssen in einer solchen Breite an eine befahrbare Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen gradlinigen Zugang oder eine Zufahrt haben, so dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsgeräten wie unter Paragraph 5 der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr in ihrer jeweils gültigen Fassung jederzeit gewährleistet ist.

Hierbei wird besonders darauf hingewiesen, dass die öffentliche Straße nicht als bloße Zufahrt, sondern in den bebauten Bereichen auch als Bewegungsfläche gesehen werden muss. Die Mindestbreite der Fahrbahn ist daher bei Gebäuden bis einschließlich Gebäudeklasse 3 (ehem. Gebäude geringer Höhe) mit mindestens 4 m festzulegen.

2.2 Gebäudeklasse 4 bis 5

Für Straßen mit Gebäuden ab Gebäudeklasse 4 (ehem. Gebäude mittlerer Höhe; Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 7m über der Geländeoberfläche) ist zu beachten, dass für den Einsatz des Hubrettungsfahrzeugs die Fahrbahn eine Mindestbreite von 3,50 m (Aufstellfläche) haben muss. Zusätzlich muss, um den Leiterpark ausschwenken und das Fahrzeug abstützen zu können, entlang der den Gebäuden abgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter Geländestreifen frei von festen Hindernissen bleiben. Dieser Streifen darf kein Parkstreifen sein, da der Leiterpark von hinten bestiegen werden muss. Allenfalls können in diesem Streifen einzelne Bäume hingenommen werden, die voneinander einen Abstand von mindestens 10 m haben.

Es ist zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden. Die Anleiterbarkeit darf durch Bewuchs auf Dauer nicht behindert werden. Dies gilt besonders für Baumkronen vor Fenstern die der Menschenrettung dienen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.: Der Hinweis mit der Löschwasserversorgung wird dem Fachbereich 63 - Bauaufsicht zu Berücksichtigung bei objektspezifischen Bauanträgen zugestellt.

zu 2.: die Zugänglichkeit des Grundstückes für die Feuerwehr ist über die Bensberger Straße sowie über die Robert-Medenwald-Straße gesichert.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 5 Wupperverband vom 08.09.2021

Priewe, Ludwig

Von: Frauke Kreuder <fkr@wupperverband.de>
Gesendet: Mittwoch, 8. September 2021 14:17
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: 63_STN_Ausleg_TÖB

Bebauungsplan 63/III - Rudolf-Stracke-Straße 1. Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 10. August 2021 Ihr Zeichen: 610-bau
Unser Zeichen: 2021.0249-Fkr

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

in Bezug auf das o.g. Bebauungsplanverfahren erhalten Sie hiermit eine Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

Frauke Kreuder

Stellungnahmen TÖB
Bereich T4 Gewässerentwicklung

Wupperverband
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal

Tel. +49 202 583 451

E-Mail: fkr@wupperverband.de

++++
++++

Wupperverband - Körperschaft des öffentlichen Rechts
Untere Lichtenplatzer Straße 100 - D-42289 Wuppertal
Tel.: +49 202 583 0 - Fax: +49 202 583 101 - info@wupperverband.de - <https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.wupperverband.de&umid=030d5c4a-3e94-4ae6-bc0f-2a159be40a06&auth=395b53e6896de7226ee9ac623b8cc14e4ce7f6cc-4182aad0ec114b4eece68860fb5e53a9e67e10ca>

[Facebook | Wupperverband](#) [Instagram | Wupperverband](#)

Vorsitzende des Verbandsrates: Dipl.-Ök. Claudia Fischer - Vorstand: Georg Wulf

++++
++++

Der Wupperverband ist verantwortlich für die Wasserwirtschaft im gesamten Flussgebiet der Wupper. 14 Talsperren, 11 Kläranlagen und 2.000 km Gewässer bilden für ca. 950.000 Menschen im Verbandsgebiet einen wesentlichen Teil ihrer Lebensgrundlage.

Der Schutz und die nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer stehen im Mittelpunkt sowie leistungsgerechte Kosten und maximale Leistung für Mitglieder und Bürger*innen.

Wir sind als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert. Wir denken Vereinbarkeit weiter.



+++++



Stellungnahme der Verwaltung

Es wurden keine Einwände gegen die Planung hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 6 Stadt Leverkusen / Fachbereich 32 Umwelt - Untere Boden- schutzbehörde vom 09.09.2021

322-Dau
Michael Daum
Tel. 32 42

08.09.2021

61 – Herrn Prieue

Bebauungsplan Nr. 63/III – „Rudolf-Stracke-Straße“ – 1. Änderung

- Erste Beteiligung der Fachbereiche
- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 10.08.2021

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Altlasten (Herr Dietz, ☎ 32 44)

Die im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in den vorliegenden Unterlagen hinreichend berücksichtigt. Weitere Änderungen und Ergänzungen sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde nicht erforderlich.

Für Rückfragen steht der v. g. Mitarbeiter gerne zur Verfügung.



Hardiman



Stellungnahme der Verwaltung

Der Fachbereich 32 Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde hat keinerlei Einwände gegenüber der Planung hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Betriebe

I/C 1 TBL - Technische Betriebe der Stadt Leverkusen (AÖR) vom 10.08.2021

TBL-693/Stadtentw.-kn
Thomas M. Klein
☎ - 69 50

10.08.2021

610 / Herrn Bauerfeld

B-Plan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Str.“ – 1. Änderung – Beteiligung der Fachbereiche

Mit Schreiben vom 10.08.2021 wurden die TBL aufgefordert zur 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.
Die TBL nehmen wie folgt Stellung.

Die TBL haben keine Einwände oder Anmerkungen.



Klein

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurden keine Einwände oder Anmerkungen gegen die Planung hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 2 Dezernat V - Stabsstelle Mobilität vom 10.08.2021

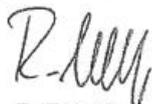
Dezernat V-ut
Ralf Uttich
☎ 8896

10.08.2021

61
Herrn Prieue

**Bebauungsplanverfahren Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" - 1. Änderung_vor-
gezogene Fachbereichsbeteiligung**

Da verkehrliche Belange weiterhin nicht betroffen sind melde ich: „Fehlanzeige“.


Ralf Uttich

G:\60\Z05 Stabsstelle Mobilität\Bebauungspläne\2021-03-16 MO-2.Stellungnahme
zum B-Plan Nr. 63/III "Rudolf-Stracke-Straße" docx



Stellungnahme der Verwaltung

Das Dezernat V - Stabsstelle Mobilität, meldet Fehlanzeige. Folglich bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



I/C 3 Fachbereich 65 Gebäudewirtschaft vom 10.08.2021

Priewe, Ludwig

Von: Luchterhand-Homberger, Anke
Gesendet: Dienstag, 10. August 2021 09:54
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: 63_STN_Ausleg_FB

Für den FB 65 erfolgt Fehlanzeige



Stellungnahme der Verwaltung

Einwände gegen die Planung wurden von Seiten des Fachbereiches 65 Gebäudewirtschaft nicht hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



I/C 4 Fachbereich 62 Kataster und Vermessung - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen vom 10.08.2021

Priewe, Ludwig

Von: Gutachterausschuss Stadt Leverkusen
Gesendet: Dienstag, 10. August 2021 11:15
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: 63_STN_Ausleg_FB

Fehlanzeige

Mit freundlichem Gruß

Gabriele Kohfeldt

Dipl.-Ing. Gabriele Kohfeldt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen
Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen

Tel.: 0214-406 6267

Fax: 0214-406 6202

E-Mail: gabriele.kohfeldt@stadt.leverkusen.de

Internet: www.gars.nrw.de

www.boris.nrw.de

Geoportal: www.leverkusen.de/geoportal



Stellungnahme der Verwaltung

Es bestehen keinerlei Einwände gegen die Planung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 5 Fachbereich 30 Recht und Vergabestelle vom 10.08.2021

Priewe, Ludwig

Von: Jung, Matthias
Gesendet: Dienstag, 10. August 2021 11:26
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: 63_STN_Ausleg_FB

FB 30 erstattet Fehlanzeige

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Matthias Jung

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Vergabestelle
- Fachbereichsleiter -
Haus-Vorster-Straße 8
51379 Leverkusen
Tel.: 0214/406-3000
Fax: 0214/406-3002
E-Mail: Matthias.Jung@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de



Stellungnahme der Verwaltung

Es wurden keine Einwände gegen die Planung hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 6 Fachbereich 51 Kinder und Jugend vom 11.08.2021

Priewe, Ludwig

Von: Weber, Anna-Lena
Gesendet: Mittwoch, 11. August 2021 09:56
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: Küppers, Michael; Hillen, Angela; Werner, Andrea
Betreff: WG: 63_STN_Ausleg_FB
Anlagen: 63_10_FB_Anschr.pdf

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bezüglich des o.g. Bebauungsplans gibt es keine Belange des **FB 51** und FB 40.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anna-Lena Weber

Stadt Leverkusen
Fachbereich Schulen
Goetheplatz 1-4
51379 Leverkusen
Tel: 02 14-4 06-40 84
Fax: 02 14-4 06-40 99
E-Mail: Anna-Lena.Weber@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange des Fachbereiches 51 Kinder und Jugend sind durch die Planung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung nicht berührt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 7 Fachbereich 40 Schulen vom 11.08.2021

Priewe, Ludwig

Von: Weber, Anna-Lena
Gesendet: Mittwoch, 11. August 2021 09:56
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: Küppers, Michael; Hillen, Angela; Werner, Andrea
Betreff: WG: 63_STN_Ausleg_FB
Anlagen: 63_10_FB_Anschr.pdf

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bezüglich des o.g. Bebauungsplans gibt es keine Belange des FB 51 und FB 40.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anna-Lena Weber

Stadt Leverkusen
Fachbereich Schulen
Goetheplatz 1-4
51379 Leverkusen
Tel: 02 14-4 06-40 84
Fax: 02 14-4 06-40 99
E-Mail: Anna-Lena.Weber@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Stellungnahme der Verwaltung

Der Fachbereich 40 Schulen hat keine Einwände hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 8 EVL - Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG vom 16.08.2021

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG • Postfach 10 11 60 • 51911 Leverkusen

Partner der
RheinEnergie



Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
Telefon 0214/8661 451
Telefax 0214/8661 515
E-Mail klaus.pavlik@evi-gmbh.de
Servicenummer 0214/8661 661
Störungsannahme 0214/89298 510

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Priewa
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

16. August 2021

Stellungnahme

Bebauungsplan Nr.63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung

-Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre Email vom 10.08.2021

Sehr geehrter Herr Priewa,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche GBS (Stromnetze), GBG (Gas, Wasser, Fernwärme), sowie GBT (Telekommunikation).

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den oben aufgeführten Ansprechpartner.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.
Klaus Pavlik

Anlage

Kundenzentrum im City Point
Friedrich-Ebert-Platz 11
Leverkusen-Wiasdorf
Internet www.evl-gmbh.de
E-Mail evl@evl-gmbh.de

Komplimentärin
Energieversorgung Leverkusen
Verwaltungs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH
Amtsgericht Köln
HRB 53480

Geschäftsführer
Thomas Emermacher
Dr. Ulrik Dietzler
Aufsichtsratsvorsitzende
Milanie Kreutz
Amtsgericht Köln
HRA 22346



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
 Overfeldweg 23
 51971 Leverkusen

Ansprechpartner: Herr Prenz
 Fachbereich: GBG

Telefon: 0214 / 86 61-281
 Telefax: 0214 / 86 61-517
 detlef.prenz@evl-gmbh.de
 www.evl-gmbh.de

Stellungnahme GBG, GBT und GBS

Projekt	Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“, 1. Änderung	
Teilnehmer	Herr Bauerfeld, Stadt Leverkusen	
Aufgestellt	GBG Herr Prenz (Gas/Wasser) GBG Frau Bruchmann (Fernwärme) GBS Herr Dick (Strom) GBT Herr Cinar (Telekommunikation)	Stand: 12.08.2021

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Herrn Bauerfeld, Stadt Leverkusen, FB-Stadtplanung, vom 10.08.2021, anbei die Stellungnahme von GBG, GBS und GBT für die Gewerke Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Strom: Gegen den Bauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Telekommunikation: Gegen den Bauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Fernwärme: Es bestehen keine Bedenken gegen den Bauungsplan.</p> <p>Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Bedenken gegen den Bauungsplan.</p> <p>Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen.</p>	

Stellungnahme der Verwaltung

Der Leitungsträger hat keine Einwände gegen die Planung hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 9 Fachbereich 36 Ordnung und Straßenverkehr vom 13.09.2021

Priewe, Ludwig

Von: Zager, Katharina
Gesendet: Montag, 13. September 2021 17:07
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: WG: 63_STN_Ausleg_FB
Anlagen: 63_10_FB_Anschr.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hierbei sind keine verkehrsrechtlichen Belange betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Katharina Zager

Stadt Leverkusen
Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr
Haus-Vorster Str. 8,
51379 Leverkusen
Tel: 02 14-4 06-36 83
Fax: 02 14-4 06-36 02
E-Mail: katharina.zager@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#).

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurden keinerlei Einwände hervorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.