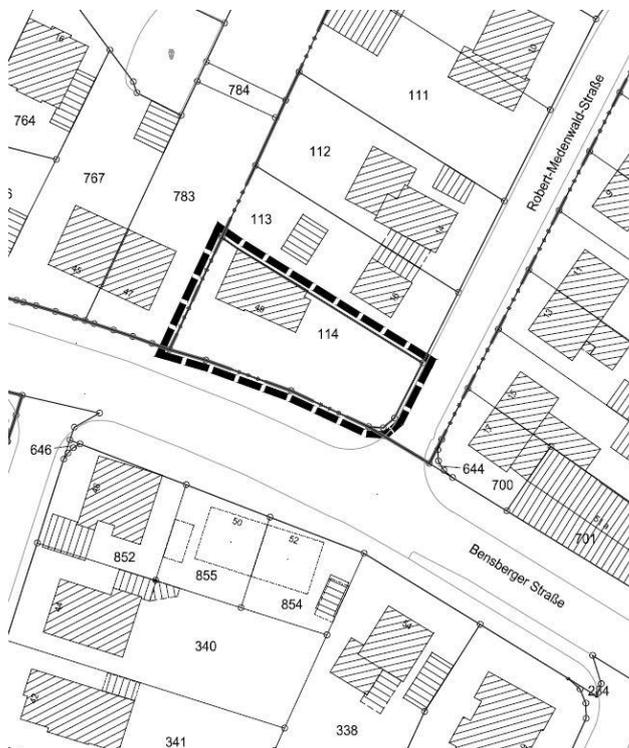




STADT LEVERKUSEN

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