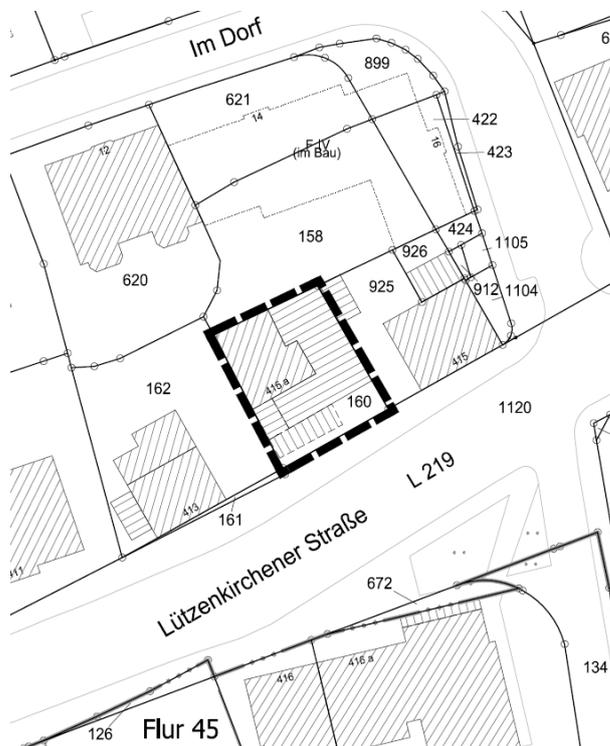




## STADT LEVERKUSEN

### Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ - 1. Änderung gem. § 13 BauGB

#### Begründung zum Satzungsbeschluss



Stand: Dezember 2021

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

---



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Grundlagen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Verfahren	6
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>9</b>
3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)	9
3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln	9
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen	9
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	9
3.6 Bestehendes Planungsrecht	9
3.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	10
3.8 Weitere Bindungen	10
<b>Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>11</b>
<b>1. Altlasten</b>	<b>11</b>
1.1 Altlastenerfassung	11
1.2 Untersuchungsziel	12
1.3 Untersuchungsumfang	12
1.4 Untersuchungsergebnis	12
1.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation	13
1.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung	13
1.5 Gutachterliche Empfehlungen	13
1.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung	14
1.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch	16
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>I Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>16</b>
1.1 Kennzeichnungen	16
1.2 Hinweise	16



<b>Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung</b>	<b>19</b>
<b>1. Planverwirklichung</b>	<b>19</b>
1.1 Bodenordnung und Eigentum	19
1.2 Kosten	20
1.3 Gutachten	20
1.4 Flächenbilanz	21



## Teil A: Grundlagen der Planung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ befindet sich im südlichen Bereich ein Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 160. 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, abgesehen von der Berücksichtigung von Altlastenflächen bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen, auch bereits 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. 160 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den planerischen Anlass zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“.



Das Ziel der Kennzeichnung besteht darin, für bauliche Maßnahmen und sonstige Nutzungsänderungen auf eine mögliche Gefährdung 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 der Allgemeinheit gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG auszuschließen.

## **2. Geltungsbereich und Verfahren**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ befindet sich in dem Leverkusener Stadtteil Lützenkirchen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst grob umschrieben das Gebiet:

- nördlich der Lützenkirchener Straße,
- östlich des Flurstückes Nr. 162,
- südlich des Flurstückes Nr. 158 und
- westlich des Flurstückes Nr. 925.

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 160 der Flur 14 in der Gemarkung Lützenkirchen.



## 2.2 Verfahren

Das Planverfahren Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ - 1. Änderung ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022 (vgl. Vorlage Nr. 2021/0078/1) in Priorität I C enthalten und wurde nach Beschlussfassung in Priorität I A aufgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

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

- Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44/78/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 [die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)] zu erkennen und
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen.

Aufgrund der vorstehend benannten, erfüllten Indikatoren als Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wurden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Hierzu zählt der Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Verzicht auf einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Des Weiteren wird auf die Umweltüberwachung (Monitoring) im Sinne des § 4c BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB verzichtet. Ferner wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die relevanten Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ - 1. Änderung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (SPB) am 13.09.2021 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zugleich wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst (Vorlage Nr. 2021/0507).



Die am 13.09.2021 gefassten Beschlüsse wurden am 22.10.2021 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 64 der Stadt Leverkusen bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Rahmen eines Aushangs. Vom 02.11.2021 bis einschließlich 06.12.2021 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 31 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:

- der Verweis auf die Aufnahme eines Hinweises zur Erdbebengefährdung,
- Leitungstrassen (Hochspannungsleitungen/Richtfunkstrecken),
- der Verweis auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) [Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern] sowie
- städtebauliche Kriminalprävention.

#### Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung der städtischen Fachbereiche und Betriebe

In der öffentlichen Auslegung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu den folgenden Themen vorgebracht:

- Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, Fernwärme sowie Gas/Wasser).



### Redaktionelle Änderungen der Begründung zum Satzungsbeschluss

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen.

Die Bezeichnung des Gliederungspunktes 3.7 im Teil A 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 im Teil A 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“.

Im Gliederungspunkt 1.1 im Teil B der Begründung wurde die derzeitige Grundstücksnutzung ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahme vom „Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb/Fachbereich 31 - Geologie, Rohstoffe, Untergrundnutzung“ vom 28.10.2021 wurde ein Hinweis zur Erbebengefährdung in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen.

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

### Satzungsbeschluss

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

---

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften im Bereich des Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“, beschlossen als Satzung am 04.10.1982



gemäß § 10 BBauG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BBGBl. I. S 2256) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung NW i. d. F der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW 1979 S. 594/SGV NW 2023), in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten in Köln vom 21.02.1983 gem. § 12 BBauG i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBI. I. S 2256) am 05.04.1983 getroffenen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BBauG sowie Festsetzungen über die äußere Gestaltung im Sinne des § 103 BauO NW bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ 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 Bebauungsplanverfahrens einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### **3.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen FNP der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) dargestellt.

#### **3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

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.

#### **3.6 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich der beabsichtigten Planung besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ (rechtsverbindlich seit dem 05.04.1983). Der Bebauungsplan Nr. 44/78/III setzt reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) sowie ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Tennishalle, Mehrzweckhalle u. a. fest. Ferner befinden sich im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans Flächen, festgesetzt als Parkanlage, sowie Flächen für die Forstwirtschaft. Das Gebiet ist geprägt durch Geschosswohnungsbauten.



Für den Bereich der nunmehr vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ als Art der baulichen Nutzung ein MI festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 44/78/III eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 als Höchstmaß fest. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Baukörper mit einem Satteldach von 30° - 45° zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 3 Vollgeschossen festgesetzt.

### **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 „NE 2052 - Tankstelle Lützenkirchener Straße 415a“ geführt. Ausweislich der Befunde einer in 2010 durchgeführten, orientierenden Untersuchung 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 im Teil B der Begründung umfänglich 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.

#### Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Für den Fall, dass bei Eingriffen in den Untergrund dennoch auf archäologische Fundstellen gestoßen wird, ist im Bebauungsplan ein Hinweis zum Verhalten bei etwaigen Funden im Boden aufgenommen.

## **Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens für den Umweltbelang - Altlasten beschrieben, nachteilige Umweltauswirkungen des Umweltbelanges Altlasten herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Da der Anlass der Planung ausschließlich darin besteht, einen Altstandort gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen, sind weitere Umweltbelange nicht Gegenstand der Begründung.

### **1. Altlasten**

#### **1.1 Altlastenerfassung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ befindet sich ein Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 160. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ist dieses Grundstück unter der Bezeichnung „NE 2052 - Tankstelle Lützenkirchener Straße 415a“ geführt.

Die Annahme eines möglichen Altlastenverdachtes ergibt sich aus der Historienrecherche. Diese ergab, dass sich in den Jahren 1958 - 1995 auf dem Grundstück der Lützenkirchener Straße 415a eine Tankstelle befunden hat. Aus den Lageplänen der Bauakte geht hervor, dass sich auf dem Grundstück als tankstellenspezifische Einrichtungen zwei Erdtanks mit einem jeweiligen Fassungsvermögen von 16.000 l Kraftstoff, ein unterirdischer Altöltank mit einem Fassungsvermögen von 1.000 l, eine Zapfinsel mit zwei Zapfsäulen, ein Tankwartgebäude, eine Pflegehalle sowie ein Ölraum befanden. Im Jahr 1995 erfolgte die Stilllegung der Tankstelle. Infolge dessen wurden sämtliche tankstellenspezifische Einrichtungen (Zapfsäulen, Erdtanks etc.) demontiert.

Die Fläche der ehemaligen Tankstelle ist komplett durch einen Getränkemarkt überbaut, welcher seit 1996 betrieben wird. Der Bereich der ehemaligen Zapfinsel wird als Kundenparkplatz genutzt und ist mit einer Betonfläche versiegelt. Derzeit ist ein Blumenladen auf dem Grundstück ansässig.

(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 sogenannten 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 für ehemalige Tankstellenstandorte wurde im Herbst 2010 im Auftrag der Stadt Leverkusen, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Tankstelle Lützenkirchener Straße 415a (= Plangebiet) eine orientierende Untersuchung gemäß



§ 9 Abs. 1 BBodSchG durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind im Gutachten des Ingenieurbüros HPC Harress Pickel Consult AG vom 10.11.2010 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 momentane Nutzung des Grundstückes erfolgen. Des Weiteren galt zu untersuchen, inwieweit die im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung uneingeschränkt möglich ist, respektive welche Maßnahmen, Festsetzungen und Restriktionen zur möglichen Gefahrenabwehr erforderlich sind.

## **1.3 Untersuchungsumfang**

Zur Erkundung des Untergrundes wurden im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes insgesamt 6 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in Teufen von 3,0 m bis 3,8 m unter Oberkante Gelände (OKG) niedergebracht. Die Bohransatzpunkte wurden dabei in erster Linie im Bereich tankstellenspezifischer Einrichtungen (Kraftstofflagerbehälter, Zapfinsel, Pflegehalle etc.) positioniert. 4 der insgesamt 6 Kleinrammbohrungen 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 von vornehmlich ca. 0,4 m bis 0,5 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Lediglich im Bereich der ehemaligen Erdtanks wurden Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu 3,1 m festgestellt. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagerten Bodenaushub mit einem geringen Anteil an Fremdbestandteilen in Form von Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacke. Unterhalb der Auffüllungen folgen bis zur Endteufe (max. 3,8 m u. OKG) natürlich anstehende Böden, die als Fein- bis Mittelsande bzw. feinsandige Schluffe (Löß/Lößlehme) ausgebildet sind.

Die an den temporären Bodenluftmessstellen durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigen keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) oder leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW).

Im Bereich des ehemaligen Altöltanks konnten anhand der Untersuchung Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt werden. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde handelt es sich dabei um lokal begrenzte, kleinräumige Belastungen.

Die an Bodenproben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten Untersuchungen zeigen darüber hinaus erhöhte bis deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die einschlägigen Prüfwerte des Anhangs 2 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzung „Kinderspielflächen“ sowie die Nutzung „Wohngebiete“ werden dabei z. T. überschritten. Für die übrigen untersuchten Parameter wurden hingegen durchweg unauffällige Schadstoffgehalte festgestellt (bei einzelnen Parametern werden die Vorsorgewerte geringfügig überschritten, die Prüfwerte für „Kinderspielflächen“ und „Wohngebiete“ werden jedoch deutlich unterschritten).

#### **1.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation**

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) nicht zu besorgen, da die vorhandene Oberflächenversiegelung einen direkten Kontakt Boden-Mensch sowie eine durch die Versickerung von Niederschlagswasser ggfs. hervorgerufene Schadstoffverlagerung wirksam unterbindet.

#### **1.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung**

Im Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ ist als Baugebietsart ein MI festgesetzt. Gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient ein MI dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Ausweislich der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 44/78/III sind in dem festgesetzten MI die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 7 der BauNVO i. d. F der Bekanntmachung vom 15.09.1977 aufgeführten Nutzungen zulässig. Unter Bezugnahme auf die festgesetzte Baugebietsart bzw. das mögliche Spektrum an planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ist bei einer potentiellen Änderung der derzeitigen Nutzung die Realisierung einer Wohnbebauung möglich. 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. Nach den vorliegenden gutachterlichen Ergebnissen der Untersuchungen des Büros HPC Harress Pickel Consult AG besteht bei Entfernung der Versiegelung bzw. Bodeneingriffen sowohl im Hinblick auf die kleinräumigen Bodenbelastungen mit MKW als auch aufgrund der in den Auffüllungsböden festgestellten z. T. deutlich erhöhten Schadstoffgehalten ein weiterer Handlungsbedarf.

### **1.5 Gutachterliche Empfehlungen**

Die orientierende Untersuchung kommt zu der Empfehlung, das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 160 im Bebauungsplan als Fläche mit erheblich

schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Eingriffe ins Erdreich sowie eine Entsiegelung der Fläche sind nicht ohne Weiteres statthaft.

Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelung, Bodeneingriffe, Nutzungsänderungen etc., besteht sowohl im Hinblick auf die kleinräumigen Bodenbelastungen mit MKW als auch aufgrund der in den Auffüllungsböden festgestellten, z. T. deutlich erhöhten Schadstoffgehalte, ein weiterer Handlungsbedarf.

Es ist zu beachten, dass die festgestellten Schadstoffgehalte bei Aushubmaßnahmen hinsichtlich der Verwertung/Entsorgung relevant werden. Aushubmaßnahmen sollten unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

### **1.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung**

Der Verdacht auf das Vorkommen von schädlichen Bodenbelastungen auf dem Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 160 konnte anhand der Untersuchungsergebnisse des Fachgutachtens bestätigt werden. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden sowohl (alt)nutzungsbedingte (tankstellenspezifische) als auch an die Auffüllungen gebundene, leicht erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

In Anbetracht der aktuell vorhandenen vollflächigen Versiegelung des Grundstückes sind die festgestellten schädlichen Bodenveränderungen als unkritisch zu bewerten (siehe Abschnitt 1.4.1). Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, 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 eine planungsrechtliche Reaktion zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

---

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. Ebenso kann eine bedingte Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine weitere mögliche planungsrechtliche 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 geeigneten planungsrechtlichen Maßnahme als Reaktion zum sachgerechten Umgang mit den ermittelten, schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten leitet sich aus den Ergebnissen sowie den gutachterlichen Empfehlungen der orientierenden Untersuchung ab.

Da nach den gutachterlichen Erkenntnissen keine Bedenken gegen die weitere Ausübung der bestehenden Nutzungen bestehen und lediglich bei künftigen Baumaßnahmen, welche mit Entsiegelung bzw. Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, weitergehende Untersuchungen- ggf. auch Sanierungsmaßnahmen notwendig werden, gebietet es das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung nicht, konkrete Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen gemäß § 9 BauGB vorzunehmen. Als planungsrechtliche Reaktion zum sachgerechten Umgang mit den schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten erfolgt somit die qualifizierte Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB einschließlich der Aufnahme eines altlastbezogenen Hinweises in den Bebauungsplan. Hierdurch wird auf das Abstimmungserfordernis mit der UBB im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Vorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) hingewiesen.

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

Die Konkretisierung weitergehender Bodenuntersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen können 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 die rechtliche Sicherung der Umsetzung der in dem vorgesehenen altlastbezogenen Hinweis als erforderlich angesehenen Maßnahmen gesichert ist.

Mittels der Anwendung der planungsrechtlichen Reaktion in Form einer Kennzeichnung des Flurstückes Nr. 160 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, in Verbindung mit einem 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 Bebauungsplans auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Durch die Sanierung des Altstandortes kann dauerhaft eine Gefahr, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen werden.

Eine Folgenutzung des Altstandortes durch eine Wohnbebauung ist unter Berücksichtigung der im altlastbezogenen Hinweis des Bebauungsplans getroffenen Auflagen 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 Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ getroffenen Festsetzungen, beschlossen als Satzung am 04.10.1982, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.04.1983, bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ unverändert bestehen.

## I Kennzeichnungen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Kennzeichnung sowie die Hinweise dienen der möglichst umfänglichen Information für Bauherren, der Öffentlichkeit, für Planer sowie für die Bauaufsichtsbehörde, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll vorwiegend den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gefahrenabwehr vollumfänglich Rechnung getragen werden.

### 1.1 Kennzeichnungen

Die im BAK der Stadt Leverkusen geführte Fläche mit der Bezeichnung „NE 2052 - Tankstelle Lützenkirchener Straße 415a“ wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

### 1.2 Hinweise

#### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen schädliche Bodenveränderungen vor. Das Vorkommen der schädlichen Bodenveränderungen lässt sich auf die ehemalige Grundstücksnutzung (Gemarkung Lützenkirchen/Flur 14/Flurstück 160) 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 der 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 werden, 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.

### Archäologische Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen Denkmalschutzgesetz (DSchG), dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Stadt Leverkusen - Fachbereich Bauaufsicht/Denkmalpflege unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 des DSchG.

### Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse 0/R (Stadt Leverkusen/Gemarkung Lützenkirchen) zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.



Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, Krankenhäuser etc.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.



## **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 Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ laut BAK der Stadt Leverkusen der Altstandort „NE 2052 - Tankstelle Lützenkirchener Straße 415a“.

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 sowie den gutachterlichen Empfehlungen, wurde das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 160 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Kompletierend zu der Kennzeichnung wurde ein altlastbezogener Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Kennzeichnung des Altstandortes „NE 2052“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert werden. Folglich wurde das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip vollumfänglich berücksichtigt. Eine dauerhafte 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. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ - 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 Tankstellenstandorte 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:

- Tankstellengruppenuntersuchung Leverkusen - Nutzungs-/Historienrecherche und Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) für das Grundstück an der Lützenkirchener Straße 415a in 51381 Leverkusen, HPC Harress Pickel Consult AG, 10.11.2010.

## 1.4 Flächenbilanz

	<b>m<sup>2</sup> (rd.)</b>	<b>% (rd.)</b>
Mischgebiet (MI)	ca. 290 m <sup>2</sup>	100 %
<hr/>		
<b>Gesamt (rd.)</b>	<b>ca. 290 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Leverkusen, 29.12.2021  
gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung  
Stadt Leverkusen