

## Stadt Leverkusen

### Bebauungsplan Nr. 113/73

### „Wohnsiedlung Neuenhof“ - 3. Änderung



## Begründung

### Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Stand: 22.09.2022



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A Begründung</b> .....	<b>4</b>
1 Geltungsbereich.....	4
2 Anlass und Ziel der Planung .....	4
2.1 Anlass der Planung.....	4
2.2 Ziel der Planung .....	5
3 Verfahren.....	6
3.1 Verfahrensart.....	6
3.2 Verfahrensschritte.....	6
4 Planungsbindungen .....	7
4.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP) .....	7
4.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln .....	7
4.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
4.4 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
4.5 Landschaftsplan .....	9
4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene .....	9
4.7 Altlasten.....	10
4.8 Kampfmittel.....	10
4.9 Archäologische Bodenfunde .....	10
5 Fachplanungen .....	10
5.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept .....	10
6 Begründung der Festsetzungen .....	10
7 Kennzeichnungen und Hinweise .....	10
7.1 Kennzeichnungen.....	11
7.2 Hinweise.....	11



<b>Teil B Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	13
8 Altlasten .....	13
8.1 Altlastenerfassung .....	13
8.2 Untersuchungsziel .....	13
8.3 Untersuchungsumfang .....	13
8.4 Untersuchungsergebnis .....	13
8.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation .....	13
8.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung .....	13
8.5 Gutachterliche Empfehlungen .....	13
8.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung .....	13
8.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch .....	14
<b>Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges</b> .....	15
9 Städtebauliche Kennziffern .....	16
10 Bodenordnung und Eigentum .....	16
11 Kosten und Durchführung der Planung .....	16
12 Gutachten .....	16
13 Rechtsgrundlagen .....	17
14 Quellenverzeichnis .....	17



## **Teil A Begründung**

### **1 Geltungsbereich**

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ befindet sich in dem Leverkusener Stadtteil Küppersteg.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst grob umschrieben das Gebiet:

- südlich des Flurstückes Nr. 61,
- westlich des Flurstückes Nr. 470,
- nördlich der Flurstücke Nr. 450 und Nr. 451 und
- östlich der Flurstücke Nr. 87, Nr. 88, Nr. 89, Nr. 90, Nr. 91, Nr. 92, Nr. 93 und Nr. 94.

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 5.515 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209 der Flur 17 in der Gemarkung Bürrig.

### **2 Anlass und Ziel der Planung**

#### **2.1 Anlass der Planung**

Im Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ befindet sich im westlichen Abschnitt ein Grundstück mit den Flurstücksbezeichnungen Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209. Dieses Grundstück ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Betriebsgelände eines Autohauses mit Tankstelle, Waschhalle und Kfz-Werkstätten 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 der Flurstücke Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den planerischen Anlass zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“.

## **2.2 Ziel der Planung**

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.



## 3 Verfahren

### 3.1 Verfahrensart

Es ist geplant, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

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. 113/73 verfolgte städtebauliche Ordnung wird durch die vorgesehene Planung nicht beachtlich beeinträchtigt,
- 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,
- 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
- es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Aufgrund der vorstehend benannten, erfüllten Indikatoren als Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB werden 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. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht verzichtet.

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

### 3.2 Verfahrensschritte

Im nächsten Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Hierbei wird die Begründung sowie weitere Planunterlagen für den Zeitraum von 14 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß



§ 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften im Bereich des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“, beschlossen als Satzung am 16.12.1974 gemäß § 10 BBauG i. V. m. § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG am 14.02.1976, getroffenen Festsetzungen bleiben bei Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ unverändert bestehen.

## 4 Planungsbindungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

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

### 4.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln

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

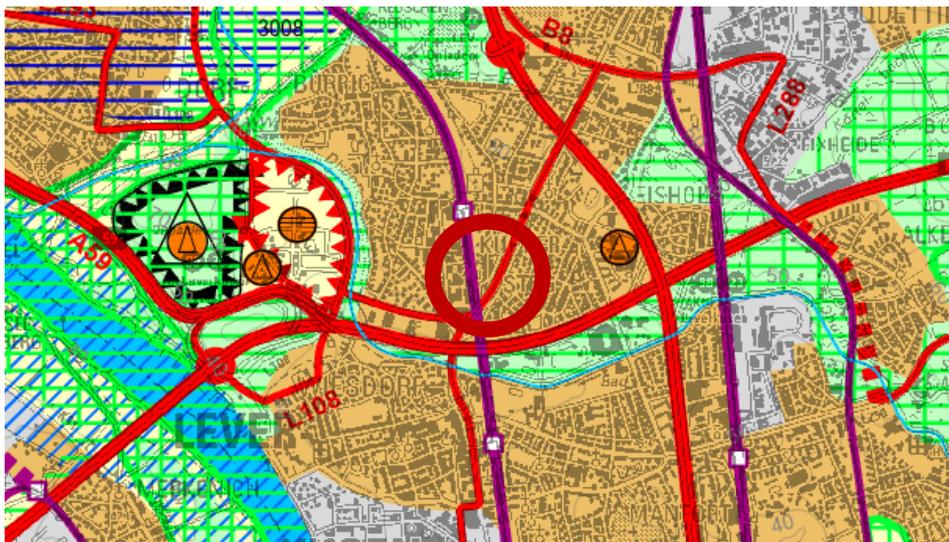


Abb. 1: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen, ohne Maßstab.

### 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

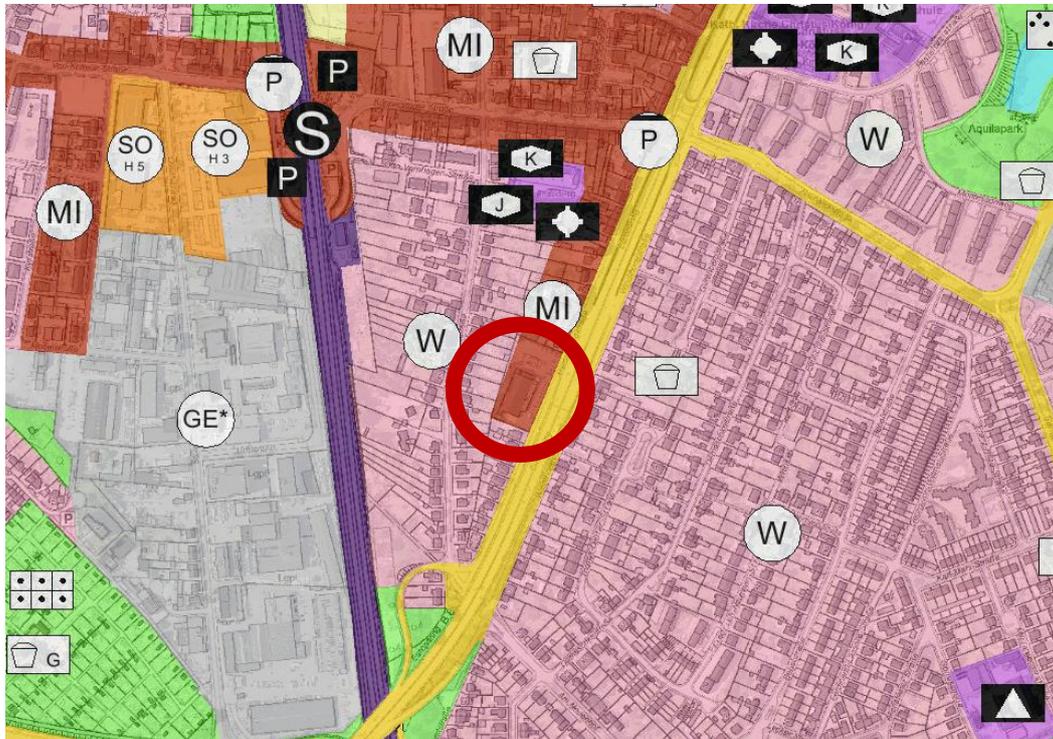


Abb. 2: Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Leverkusen, ohne Maßstab.

### 4.4 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der beabsichtigten Planung wird das derzeitige Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ (rechtskräftig seit dem 14.02.1976) festgesetzt.

Im Wesentlichen setzt der Bebauungsplan reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Hierdurch wird die wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet planungsrechtlich gesteuert, welche zugleich einen prägenden Charakter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einnimmt. Im westlichen Bereich des Bebauungsplans sind Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Am 12.11.2009 ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ in Kraft getreten. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung einer Wohnbebauung auf einer brachliegenden Fläche.

Am 18.06.2018 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (SPB) der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ gefasst. Der Beschluss wurde am 21.08.2018 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen ortsüblich bekannt gemacht. Die zentral im bestehenden Bebauungsplan Nr. 113/73 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde nicht umgesetzt. Derzeit befindet sich in diesem



Bereich eine Brachfläche. Die Aktivierung der brachliegenden Fläche zur Realisierung einer Kindertagesstätte bildet den städtebaulichen Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“. Es handelt sich hierbei um ein in Aufstellung befindliches Bebauungsplanverfahren.

Für den Bereich der nunmehr vorgesehenen 3. Bebauungsplanänderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung - Neuenhof“ als Art der baulichen Nutzung ein MI festgesetzt. Des Weiteren wurden in dem vorgenannten Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen (III Vollgeschosse), zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie zur Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 als Höchstmaß festgesetzt.



Abb. 3: Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“, ohne Maßstab.

#### 4.5 Landschaftsplan

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.

#### 4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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



#### **4.7 Altlasten**

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches wird im BAK der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW 2046 - Rhenus-Prinz Autohaus (heute Lidl)“ geführt. Ausweislich der für den vorgenannten Altstandort vorliegenden Untersuchungsbefunden 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.

#### **4.8 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.

#### **4.9 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.

### **5 Fachplanungen**

#### **5.1 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.

### **6 Begründung der Festsetzungen**

Alle nach früheren planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ getroffenen Festsetzungen, beschlossen als Satzung am 16.12.1974, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.02.1976, bleiben bei Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ unverändert bestehen.

### **7 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.

## 7.1 Kennzeichnungen

Die im BAK der Stadt Leverkusen geführte Fläche mit der Bezeichnung „SW 2046 - Rhenus-Prinz Autohaus (heute Lidl)“ wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

## 7.2 Hinweise

### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen schädliche Bodenveränderungen vor. Das Vorkommen der schädlichen Bodenveränderungen lässt sich auf die ehemalige Grundstücksnutzung (Gemarkung Bürrig/Flur 17/Flurstücke 62, 63, 64, 68 und 209) in Form eines Autohauses mit Tankstelle, Waschhalle und Kfz-Werkstätten 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.

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/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 Bebauungsplans 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.

### Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0,



Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Sonstiges

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden, einschlägigen DIN-Vorschriften können beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.



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

### **8 Altlasten**

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.

#### **8.1 Altlastenerfassung**

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*

#### **8.2 Untersuchungsziel**

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*

#### **8.3 Untersuchungsumfang**

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*

#### **8.4 Untersuchungsergebnis**

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*

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

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*

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

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*

#### **8.5 Gutachterliche Empfehlungen**

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*

#### **8.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsschätzung**

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*



## **8.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch**

*Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.*



## **Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges**

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 Gefahrentatbestände 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 westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ laut BAK der Stadt Leverkusen der Altstandort „SW 2046 - Rhenus-Prinz Autohaus (heute Lidl)“.

Aufgrund der Kennzeichnung des Altstandortes „SW 2046“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie dem Hinweis auf das Untersuchungs- und Abstimmungsanfordernis 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.



## 9 Städtebauliche Kennziffern

	<b>m<sup>2</sup> (rd.)</b>	<b>% (rd.)</b>
Mischgebiet	ca. 5.530 m <sup>2</sup>	100 %
<hr/>		
<b>Gesamt (rd.)</b>	<b>ca. 5.530 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 10 Bodenordnung und Eigentum

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

## 11 Kosten und Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ - 3. Änderung entstehen für die Stadt keine Kosten.

## 12 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:

- GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaft mbH (Hg.) 2002: Umwelt- und Abfalltechnisches Gutachten, Langgöns.
- GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaft mbH (Hg.) 2003: Abrisskonzept und Schadstoffkataster, Langgöns.
- GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaft mbH (Hg.) 2004: Sanierungsbericht, Langgöns.



## 13 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

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.

§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. 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.

§ 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 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022, Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.

## 14 Quellenverzeichnis

- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2020: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Düsseldorf.
- Bezirksregierung Köln Bezirksplanungsbehörde (Hg.) 2018: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, o. O..
- Stadt Leverkusen / Planungsamt (Hg.) o. J.: Flächennutzungsplan, Leverkusen.
- Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“.
- Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ - 1. Änderung
- Landschaftsverband Rheinland Referat Landesplanung (Hg.) 1987: Landschaftsplan Stadt Leverkusen, o. O..
- Stadt Leverkusen / Fachbereich 32 Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde (Hg.) o .J.: Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen, Leverkusen.



- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Hg.) o. J.: Liste der Natura 2000-Gebiete im Kreis / kreisfreien Stadt Leverkusen, <<http://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/fachinfo/listen/kreise/koeln/2097>> (Zugriff: 2022-07-19).
- TÜV Rheinland Industrie Service GmbH Regionalbereich Nord-Ost (Hg.) 2014: Technisches Gutachten Einzelfallbetrachtungen nach dem Leitfaden KAS-18 für Betriebsbereiche im Stadtgebiet Leverkusen, Berlin.
- TÜV Rheinland Industrie Service GmbH Regionalbereich Rheinland/Westfalen Geschäftsfeld Anlagensicherheit/Chemieanlagen (Hg.) 2015: Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept), Köln.
- GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaft mbH (Hg.) 2002: Umwelt- und Abfalltechnisches Gutachten, Langgöns.
- GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaft mbH (Hg.) 2003: Abrisskonzept und Schadstoffkataster, Langgöns.
- GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaft mbH (Hg.) 2004: Sanierungsbericht, Langgöns.

Leverkusen, 22.09.2022

gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

.....