



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1644

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-88-II-1. Änderung-Pri  
Dezernat/Fachbereich/AZ

17.07.2023  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.09.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	12.09.2023	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 4 der Vorlage) einschließlich Begründung (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung sowie das Fachgutachten sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

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

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

**Ja – ergebniswirksam**

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

**Ja – investiv**

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

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

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

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

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

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

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

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                      €  
Produkt:                      Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

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

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung, im Stadtteil Bürrig gelegen, wird begrenzt im Norden durch das Flurstück Nr. 671 sowie das Flurstück Nr. 679 der Flur 18 in der Gemarkung Bürrig, im Westen durch den Overfeldweg, im Osten durch die Bahntrasse und im Süden durch die Olof-Palme-Straße. Im Geltungsbereich liegt das Flurstück Nr. 496 der Flur 18 in der Gemarkung Bürrig. Das Plangebiet ist ca. 27.100 m<sup>2</sup> groß. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.

### Anlass/Ziele und Zwecke der Planung:

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

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

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

Die Stadt Leverkusen verfolgt nunmehr die städtische Zielsetzung, sukzessive für die von schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Bebauungspläne ein Änderungsverfahren konform den rechtlichen Anforderungen des BauGB sowie dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) einzuleiten. Hierdurch erfüllt die Stadt Leverkusen die Pflicht, nach dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip zu handeln, um zu gewährleisten, dass auf den von schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Grundstücken dauerhaft keine Gefahr, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für einzelne Personen oder die Allgemeinheit entstehen.

Die Kennzeichnung eines Teilbereichs des Flurstückes Nr. 496 der Flur 18 in der Gemarkung Bürrig als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den städtebaulichen Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“. Das Ziel der Kennzeichnung besteht darin, für die nachfolgenden baulichen oder sonstigen Nutzungen auf dem Grundstück auf die Gefahr einer Bodenbelastung und die erforderlichen Berücksichtigungen hinzuweisen.

#### Verfahren:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

#### Verfahrensstand:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (SPB) hat in seiner Sitzung am 23.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung beschlossen. Zugleich wurde in der Sitzung der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gefasst (Vorlage Nr. 2022/1487). Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.03.2023 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht. Der Beteiligungszeitraum war vom 20.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023. Während des Beteiligungszeitraums konnten die Begründung sowie weitere Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind keine Äußerungen der Öffentlichkeit eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 31 Äußerungen abgegeben. Die Beteiligung der städtischen Fachbereiche und Betriebe hat insgesamt drei Äußerungen hervorgebracht. Die einzelnen Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der städtischen Fachbereiche und Betriebe wurden soweit möglich und sinnvoll im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplanentwurf wird mit Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung soll, sofern keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich werden, dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung sämtlicher im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

#### Hinweise:

Das zum Bebauungsplanverfahren dazugehörige Gutachten (Anlage 6 der Vorlage) so-

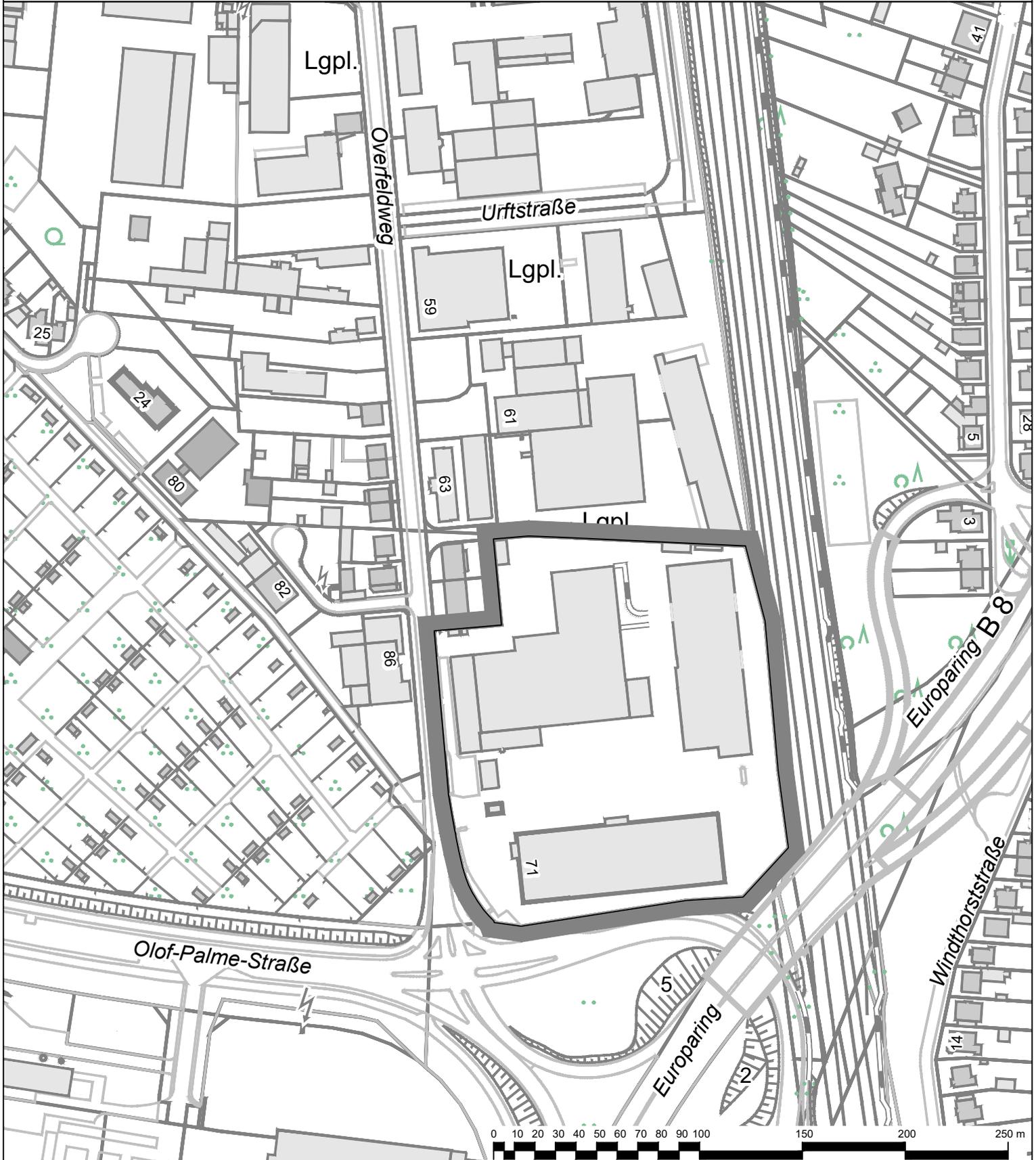
wie der Bebauungsplanentwurf (Anlage 4 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen sind zudem sämtliche Anlagen in farbiger und maßstabsgerechter Darstellung einzusehen.

**Anlage/n:**

- Anlage 1 - 88\_II - 1. Änderung\_öffentliche Auslegung\_01\_Geltungsbereich
- Anlage 2 - 88\_II - 1. Änderung\_öffentliche Auslegung\_02\_rechtsverbindlicher B-Plan
- Anlage 3 - 88\_II - 1. Änderung\_öffentliche Auslegung\_03\_Planzeichnung DIN A4
- Anlage 4 - 88\_II - 1. Änderung\_öffentliche Auslegung\_04\_Planzeichnung DIN A1
- Anlage 5 - 88\_II - 1. Änderung\_öffentliche Auslegung\_05\_Begründung
- Anlage 6 - 88\_II - 1. Änderung\_öffentliche Auslegung\_06\_Gefährdungsabschätzung

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88/II  
"Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung

Anlage 1  
zur Vorlage  
Nr. 2022/1644



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88/II  
"Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung

**Zur Information:  
 Bebauungsplan Nr. 88/II  
 "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung  
 mit geltendem Planungsrecht, hier:  
 Bebauungsplan Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße"**

**Anlage 2**  
 zur Vorlage  
 Nr. 2022/1644



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung"

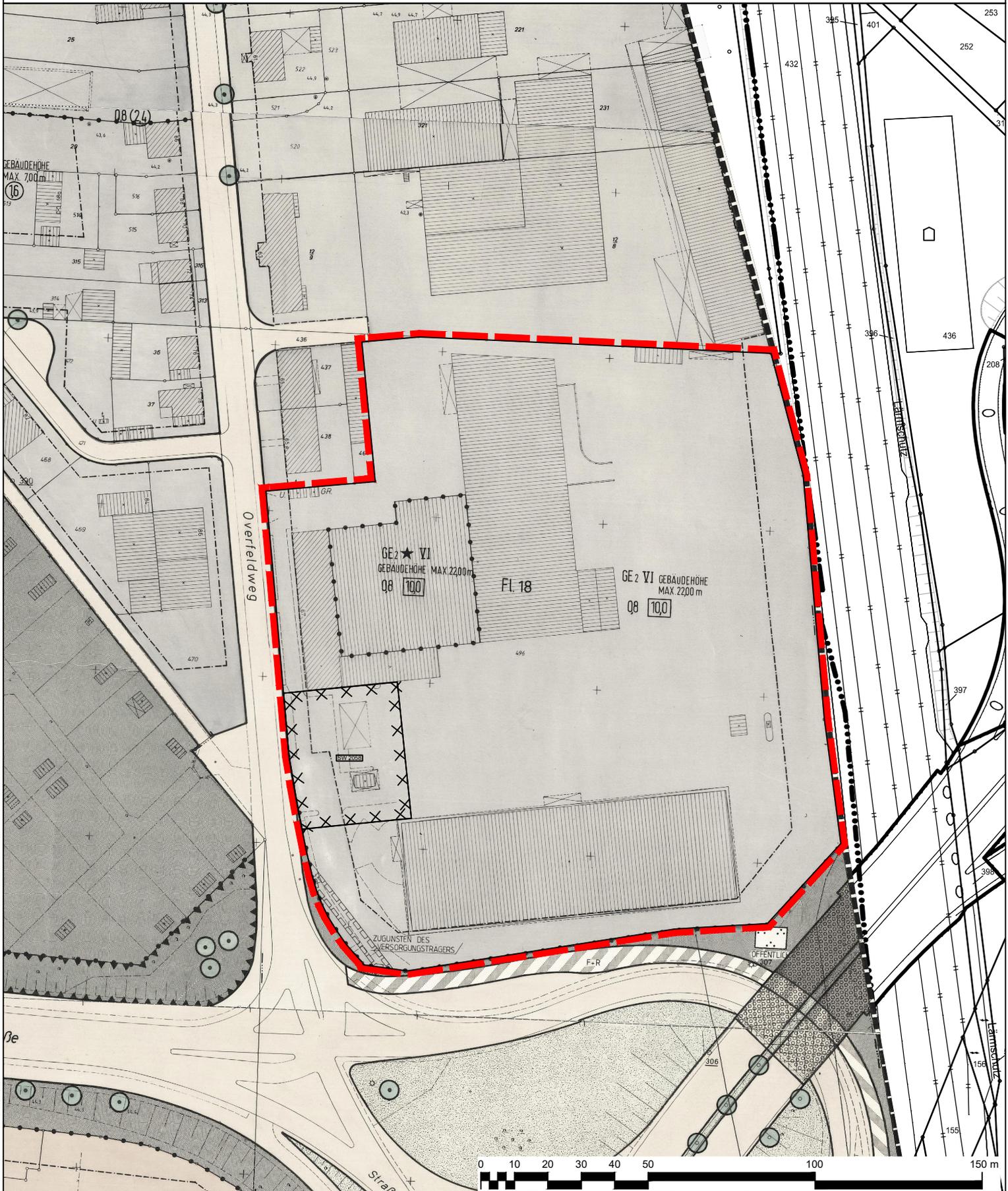
**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**  
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung

Maßstab 1:2500      Stand: August 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri      Bearb./CAD: Wein      Geplottet/gedruckt am: 10.08.2022  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\88\_II\_Overfeldweg\_Olof\_Palme\_Str\_1\_Änd\01\_BPlan\01\_Aufstellung\        
 Dateiname: 2022\_1487\_88\_II\_1\_Änd\_Anlagen\_20220810.dwg      Zuletzt gespeichert am: 10.08.2022

# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung

**Anlage 3**  
zur Vorlage  
Nr. 2022/1644



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88/II  
"Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung



Darstellung des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplans Nr. 88/II  
"Overfeldweg/Olof-Palme-Straße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung

Maßstab 1:1500      Stand: Juni 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri      Bearb./CAD: Wein      Geplottet/gedruckt am: 03.07.2023

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\88\_II\_Overfeldweg\_Olof\_Palme\_Str\_1\_And\01\_BPlan\01\_Aufstellung\

Dateiname: 2023-06-01\_88\_II\_1\_And\_BPLAN.dwg

Zuletzt gespeichert am: 01.06.2023





## Stadt Leverkusen

### Bebauungsplan Nr. 88/II

### „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung



### Begründung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 10.05.2023



# 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.....	5
3.1 Verfahrensart.....	5
3.2 Verfahrensschritte.....	6
4 Planungsbindungen .....	8
4.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP) .....	8
4.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln .....	8
4.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
4.4 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
4.5 Landschaftsplan .....	11
4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene .....	11
4.7 Altlasten.....	12
4.8 Kampfmittel.....	12
4.9 Archäologische Bodenfunde .....	12
5 Fachplanungen .....	13
5.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept .....	13
6 Begründung der Festsetzungen .....	13
7 Kennzeichnungen und Hinweise .....	13
7.1 Kennzeichnungen.....	13
7.2 Hinweise.....	13



<b>Teil B Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	16
8 Altlasten .....	16
8.1 Altlastenerfassung .....	16
8.2 Untersuchungsziel .....	17
8.3 Untersuchungsumfang .....	17
8.4 Untersuchungsergebnis .....	17
8.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungs- situation .....	18
8.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung .....	18
8.5 Gutachterliche Empfehlungen .....	18
8.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung .....	19
8.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch .....	20
<b>Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges</b> .....	21
9 Städtebauliche Kennziffern .....	22
10 Bodenordnung und Eigentum .....	22
11 Kosten und Durchführung der Planung .....	22
12 Gutachten .....	23
13 Rechtsgrundlagen .....	23
14 Quellenverzeichnis .....	23



## **Teil A Begründung**

### **1 Geltungsbereich**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ befindet sich in dem Leverkusener Stadtteil Bürrig.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst grob umschrieben das Gebiet:

- südlich des Flurstückes Nr. 671 sowie des Flurstückes Nr. 679,
- westlich der Bahntrasse,
- nördlich der Olof-Palme-Straße und
- östlich des Overfeldweges.

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 27.166 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück Nr. 496 der Flur 18 in der Gemarkung Bürrig.

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

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

Im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ befindet sich im südlichen Abschnitt ein Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 496. Ein Teilbereich dieses Grundstückes ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tankstellengebiet 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 eines Teilbereiches des Flurstückes Nr. 496 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den planerischen Anlass zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“.

## **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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ 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. 88/II 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**

Für den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (SPB) am 23.01.2023 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zugleich wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst (Vorlage Nr. 2022/1487).

Die am 23.01.2023 gefassten Beschlüsse wurden am 07.03.2023 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Leverkusen bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Rahmen eines Aushangs. Vom 20.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023 konnten der Geltungsbereich des Bebauungsplans, 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 frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 34 schriftliche Äußerungen eingegangen.

Im anschließenden Verfahrensschritt ist auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Hierbei wird der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung sowie weiterer Planunterlagen für den Zeitraum eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Stellungnahme. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung, sofern keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich werden, wird dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung sämtlicher im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt.

---

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften im Bereich des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, beschlossen als Satzung am 15.07.1991 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 11.12.1991, getroffenen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ 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.

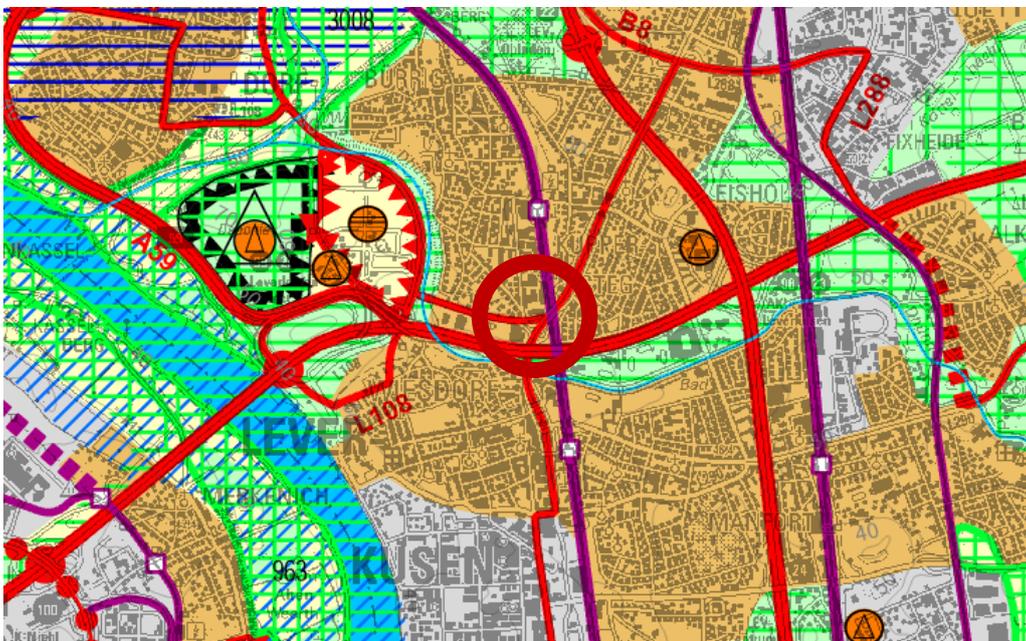


Abb. 1: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen, ohne Maßstab.



### 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als eingeschränktes Gewerbegebiet (G\*) dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung.

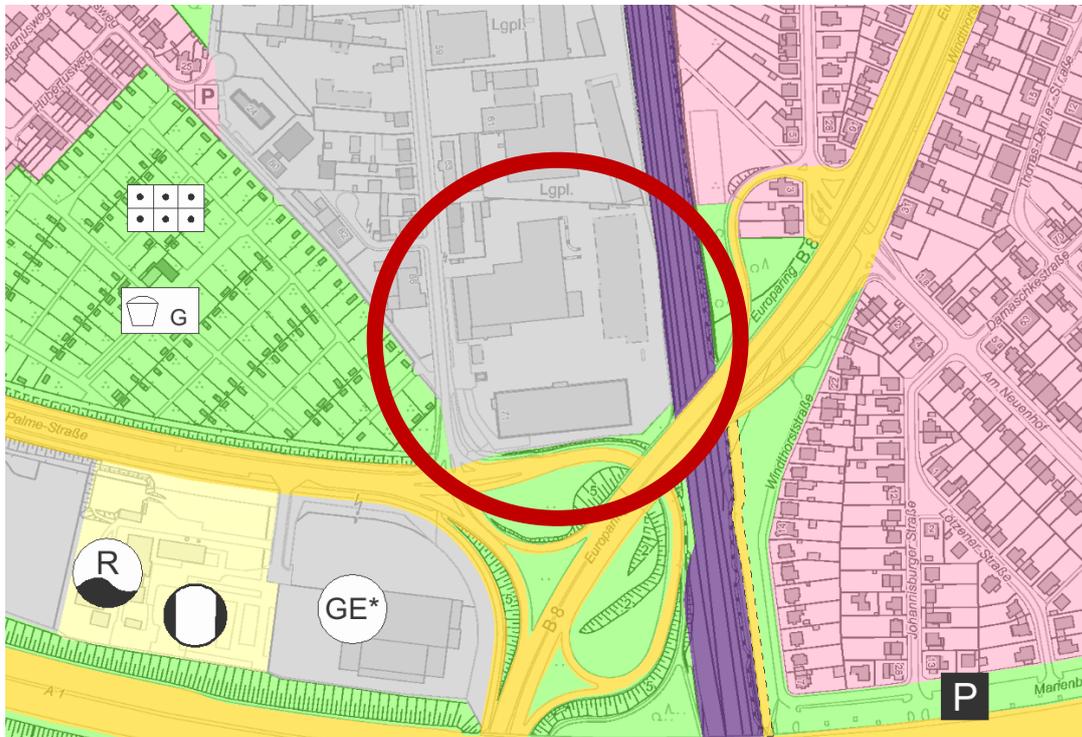


Abb. 2: Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Leverkusen, ohne Maßstab.

### 4.4 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der beabsichtigten Planung wird das derzeitige Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtskräftig seit dem 11.12.1991) festgesetzt.

Der Bebauungsplan steuert die Entwicklung von Gewerbebetrieben im Stadtteil Bürrig. Hierzu sind für die Bereiche östlich und westlich des Overfeldweges, Flächen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wird derzeit eine Vielzahl von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Sektoren (Werkstatt, Handwerksunternehmen, Lager sowie Büro- und Dienstleistung) betrieben. Im südlichen Abschnitt des Bebauungsplans ist eine Fläche als GE sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (Fernwärme) und (Wasser) festgesetzt. Westlich des Overfeldweges sowie nördlich der Olof-Palme-Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen (Dauerkleingärten) fest. Ferner ermöglichen die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) im westlichen Abschnitt des Bebauungsplans eine wohnbauliche Entwicklung.



Für den Bereich der nunmehr geplanten Bebauungsplanänderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88/II als Art der baulichen Nutzung ein GE<sub>2</sub>\* festgesetzt, siehe Abbildung 3. Innerhalb des GE<sub>2</sub>\* sind Anlagen und Betriebe der Ziffern 1-157 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) vom 09.07.1982 und Anlagen und Betriebe mit einem vergleichbaren Immissionsverhalten nicht zugelassen. Anlagen und Betriebe der Ziffern 158-182 der Abstandsliste zum Runderlass des MAGS vom 09.07.1982 mit verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen von geruchsintensiven Stoffen sind nur in dem gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise zulässig (gekennzeichnet mit \*). Im übrigen Bereich sind Anlagen und Betriebe der Ziffern 158-182 der Abstandsliste vom 09.07.1982 mit der Ableitung von verfahrenstechnisch bedingten geruchsintensiven Stoffen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit Abgasreinigungsanlagen nachgerüstet sind, die gewährleisten, dass an der Austrittsstelle der geruchsstoffbeladenen Abluft ins Freie nur noch so viel Geruchseinheiten vorhanden sind, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz - auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener Quellen - hervorgerufen werden. Des Weiteren wurden in dem vorgenannten Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung insbesondere Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen (VI Vollgeschosse bis max. 22,00 m Höhe), zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 sowie zu einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers, zeichnerisch und textlich festgesetzt.

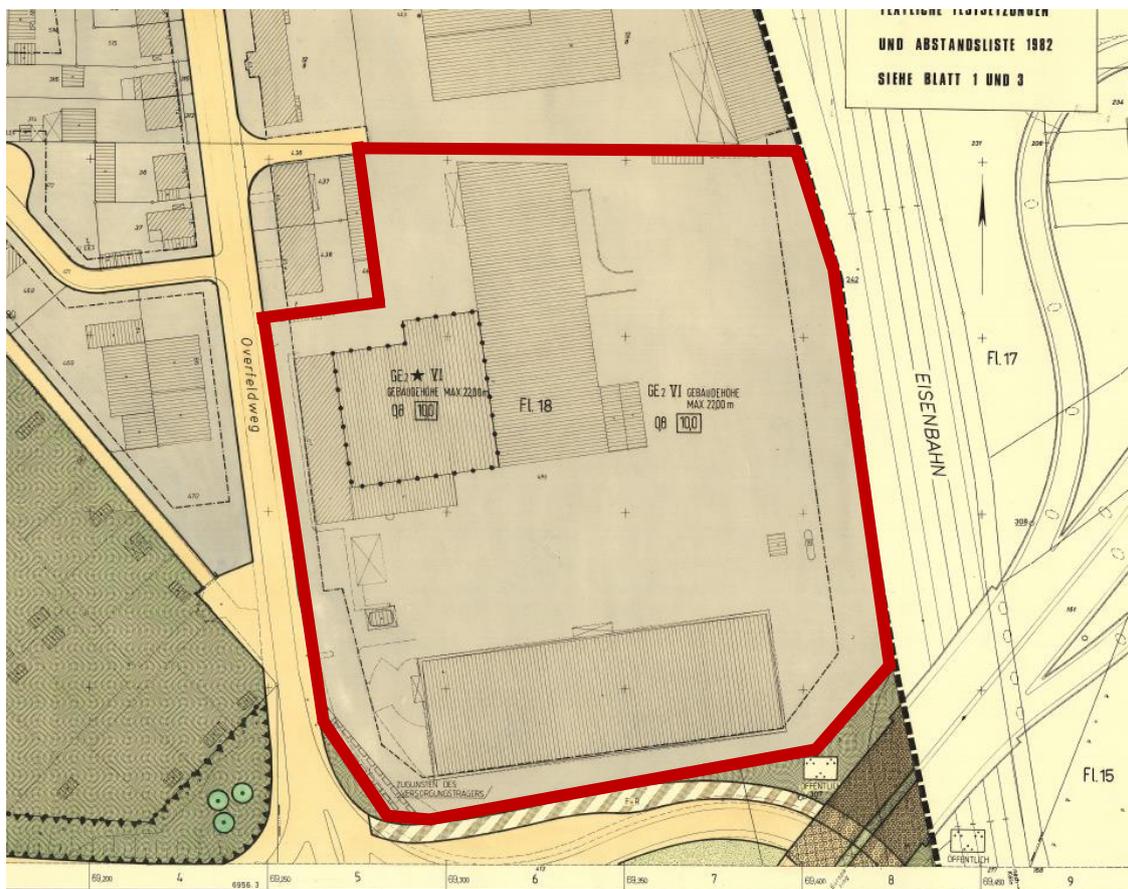


Abb. 3: Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, ohne Maßstab.



Der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ steuert die Entwicklung von Gewerbebetrieben im Leverkusener Stadtteil Bürrig. Auf Grundlage der planungsrechtlichen Gebietsausweisung (GE) wird derzeit eine Vielzahl an unterschiedlichen Gewerbebetrieben (Werkstatt, Handwerksunternehmen, Büro sowie Dienstleistung) betrieben. Gewerbegebiete stehen grundsätzlich zur Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art zur Verfügung, sofern keine städtebaulich begründeten oder immissionsbezogenen Ausschlüsse hiervon getroffen wurden. Daher sind neben Handwerks-, Büro- und Dienstleistungsbetrieben auch Hotelbetriebe grundsätzlich sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ zulässig. Das Gewerbegebiet am Overfeldweg soll jedoch seine eigentliche Funktion als Standort für „klassisches“ Gewerbe, Handwerk und produktionsnahe Dienstleistungen beibehalten. Dies leitet sich aus der Dringlichkeit ab, den vorhandenen Wirtschafts- und Arbeitsstandort in Bürrig zu stärken und langfristig zu sichern. Um diese Zielsetzung auch planungsrechtlich zu sichern, wurde 2019 mit der Vorlage Nr. 2019/2726 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung wurde am 18.02.2019 durch den Rat der Stadt Leverkusen gefasst und am 13.03.2019 öffentlich im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Leverkusen bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde das Planverfahren nicht weiter fortgeführt. Aufgrund der stabilen Struktur gewerblicher Nutzungen im Bestand sowie der planungsrechtlichen Regulierungsmöglichkeiten über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ haben sich keine relevanten, dem gewerblichen Gebietscharakter entgegenstehende Entwicklungen aufgezeigt. Somit ist die Erforderlichkeit zur Weiterführung des Änderungsverfahrens nicht weiter zu begründen, weshalb der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden kann. Die städtische Zielsetzung, die Funktion des Gewerbegebietes am Overfeldweg als Standort für „klassisches“ Gewerbe, Handwerk und produktionsnahe Dienstleistungen beizubehalten, ist hinreichend gesichert. Das Bebauungsplanverfahren wird daher eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2019 aufgehoben. Die Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens ist entbehrlich, da der Bebauungsplan seit Beginn des Verfahrens nicht wesentlich weitergeführt wurde.

#### **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**

Ein Teilbereich der Fläche des Geltungsbereiches wird im BAK der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW 2058 - Tankstelle Overfeldweg 67-71“ 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.

#### **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. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ getroffenen Festsetzungen, beschlossen als Satzung am 15.07.1991, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 11.12.1991, bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ 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 2058 - Tankstelle Overfeldweg 67-71“ 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 18/Flurstück 496 Teilbereich) 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.



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.

### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T 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.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser 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“.



### Sonstiges

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden, einschlägigen DIN-Vorschriften können bei dem 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**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ befindet sich ein Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 496. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ist ein Teilbereich dieses Grundstückes unter der Bezeichnung „SW 2058 - Tankstelle Overfeldweg 67 - 71“ geführt.

Die Annahme eines möglichen Altlastenverdacht ergibt sich aus der Historienrecherche. Diese ergab, dass sich auf dem Grundstück ab ca. 1955 eine Autowerkstatt inklusive Spritzlackiererei befunden hat. In einem westlichen Teilbereich des Grundstückes befand sich zudem ab ca. 1958 eine Tankstelle. Aus Lageplänen der Bauakte ist erkennbar, dass sich im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes vier Erdtanks unterschiedlichen Fassungsvermögens sowie zwei Zapfsäulen als tankstellenspezifische Anlagen befanden.

Ab 1972 wurde auf dem Grundstück eine Kfz-Abstellhalle sowie ein Bürofertighaus gebaut. Das Werkstattgebäude wurde 1977 durch ein Bürogebäude erweitert. Zwischen 1985 und 2001 fanden auf dem Grundstück diverse Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen statt. Im Zuge dessen wurde das Autoverkaufshaus neu gebaut. Das Pförtnerhaus wurde abgerissen. An gleicher Stelle wurde ein neues Pförtnerhaus gebaut. Zudem wurde auf dem Grundstück ein Großparkhaus mit zwei Ebenen errichtet.

Die Stilllegung der ehemaligen Tankstelle und der Rückbau der oberirdischen Betriebseinrichtungen erfolgte im Zuge der Überplanung/Neubebauung des Areals in 1977. Ob die unterirdischen Anlagenteile (z. B. Erdtanks) seinerzeit im Untergrund verblieben sind oder nach Stilllegung ebenfalls rückgebaut wurden, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Derzeit ist der Bereich des ehemaligen Tankstellen-Geländes aufgrund der Nutzung als Zu- und Ausfahrt zum Mercedes-Autohaus vollständig versiegelt (Schwarzdecke, Pflaster) bzw. überbaut (Pförtnergebäude).

(Ehemalige) Tankstellenstandorte sind gemäß „LANUV Arbeitsblatt 21 - Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen (Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Ricklinghausen 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 für ehemalige Tankstellenstandorte wurde im Herbst 2010 im Auftrag der Stadt Leverkusen, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Tankstelle Overfeldweg 67 - 71 eine orientierende Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 BBodSchG durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind im Gutachten des Ingenieurbüros HPC Harress Pickel Consult AG vom 16.11.2010 dokumentiert.

## **8.2 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.

## **8.3 Untersuchungsumfang**

Zur Erkundung des Untergrundes wurden im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes insgesamt 11 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in Teufen von 3,0 m bis 5,0 m unter Oberkante Gelände (OKG) niedergebracht. Die Bohransatzpunkte wurden dabei in erster Linie im Bereich tankstellenspezifischer Einrichtungen (Kraftstofflagerbehälter, Zapfinsel etc.) positioniert. 8 der insgesamt 11 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.

## **8.4 Untersuchungsergebnis**

Ausweislich der Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund unterhalb der vorhandenen Oberflächenbefestigung von ca. 0,3 m mächtigen Tragschichten aus Schlacke bzw. Kalksteinschotter mit Beimengen aus Sand und Schlacke gebildet. Unterhalb der Tragschichten wurden bis in eine maximale Teufe von 2,5 m unter OKG Auffüllungen erbohrt. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Bodenaushub mit Fremdbestandteilen in Form von Ziegelbruch und Kohlestücke sowie untergeordnet Schlacke. Unterhalb der Auffüllungen wurden natürlich anstehende Böden erbohrt, die bis ca. 3,5 m unter OKG als feinsandige Schluffe (Hochflutlehme) ausgebildet sind. Im Liegenden der Hochflutlehme stehen Sande und Kiese (Terrassensedimente) an.

Mit einem Wert von 83,3 mg/m<sup>3</sup> zeigten die im Bereich des 25.000 l Tanks durchgeführte Bodenluftuntersuchungen einen deutlich erhöhten Gehalt an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX-Aromaten), als Hinweis auf einen altnutzungsbedingten



Schadstoffeintrag. Die an den übrigen Bodenluftmessstellen durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigen mit Werten von 0,6 mg/m<sup>3</sup> bis maximal 10,8 mg/m<sup>3</sup> mehrheitlich leicht erhöhte BTEX-Gehalte. Hinweise auf relevante Bodenluftbelastungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) wurden an keiner Bodenluftmessstelle nachgewiesen.

Die an den stichprobenhaft entnommenen Bodenproben sowie an einer Mischprobe aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten Untersuchungen zeigten ausschließlich unauffällige Befunde.

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

Eine potentielle Gefährdung des Schutzgutes Mensch über die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Bodenluft-Mensch durch altnutzungsbedingte Verunreinigungen ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung auf dem Grundstück nicht zu besorgen.

Bezüglich des Schutzgutes Grundwasser besteht aus gutachterlicher Sicht aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung kein akuter Handlungsbedarf hinsichtlich altnutzungsbedingter Bodenverunreinigungen. Eine generelle Grundwassergefährdung kann unter Berücksichtigung des geringen Grundwasserflurabstandes von 3 - 5 m allerdings nicht ausgeschlossen werden.

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

Im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ ist als Baugebietsart ein GE festgesetzt. Bei einer Nutzungsänderung 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. bei Bodeneingriffen im Hinblick auf die in der Bodenluft festgestellten, erhöhten bis deutlich erhöhten BTEX-Gehalte eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser). Dennoch bestehen grundsätzlich aus gutachterlicher Sicht keinerlei Bedenken hinsichtlich der Ausübung der im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ festgesetzten Baugebietsart.

### **8.5 Gutachterliche Empfehlungen**

Die orientierende Untersuchung kommt zu der Empfehlung, den Bereich des ehemals als Tankstelle genutzten Grundstückes (= Untersuchungsgebiet der orientierenden Untersuchung) im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelung, Bodeneingriffe, Nutzungsänderungen etc. sind die festgestellten Belastungen durch altnutzungsbedingte (tankstellenspezifische) Schadstoffe (BTEX-Aromaten in der Bodenluft) sowohl im



Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Die festgestellten BTEX-Belastungen in der Bodenluft sind durch weitere Sondierungen einzugrenzen.

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

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

Der Verdacht auf das Vorkommen von schädlichen Bodenbelastungen in einem Teilbereich des Grundstückes mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 496 konnte anhand der Untersuchungsergebnisse des Fachgutachtens bestätigt werden. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden (alt)nutzungsbedingte (tankstellen-spezifische) Schadstoffbelastungen festgestellt.

In Anbetracht der aktuell vorhandenen vollflächigen Versiegelung des Grundstückes sind die festgestellten schädlichen Bodenveränderungen als unkritisch zu bewerten (siehe Abschnitt 8.4.1). 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 eines Teilbereiches des Flurstückes Nr. 496 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 ist unter Berücksichtigung der im altlastbezogenen Hinweis des Bebauungsplans getroffenen Auflagen uneingeschränkt möglich.

### **8.7 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.



## **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 Gefahrenbestände 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. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ laut BAK der Stadt Leverkusen der Altstandort „SW 2058 - Tankstelle Overfeldweg 67-71“.

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 ein Teilbereich des Grundstückes mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 496 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Kompletierend zu der Kennzeichnung wurde ein altlastbezogener Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Kennzeichnung des Altstandortes „SW 2058“ 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>
Gewerbegebiet	ca. 27.166 m <sup>2</sup>	100 %
<hr/>		
<b>Gesamt (rd.)</b>	<b>ca. 27.166 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. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-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 Tankstellenstandorte in Leverkusen.



## 12 Gutachten

Die angewandten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzbezogenen Auswirkungen werden 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 am Overfeldweg 67-71 in 51371 Leverkusen, HPC Harress Pickel Consult AG, 16.11.2010.

## 13 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“.
- 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-meludedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meludedok/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.
- HPC Harress Pickel Consult AG (Hg.) 2010: Tankstellengruppenuntersuchung Leverkusen - Nutzungs-/Historienrecherche und Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) für das Grundstück am Overfeldweg 67-71 in 51371 Leverkusen, Duisburg.

Leverkusen, 10.05.2023

gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

.....