

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/1987

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-113-73-3. 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. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. 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 die 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 Nach- haltigkeit
☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ - 3. Änderung, im Stadtteil Küppersteg gelegen, wird begrenzt im Norden durch das Flurstück Nr. 61 der Flur 17 in der Gemarkung Bürrig, im Westen durch die Flurstücke Nr. 87, Nr. 88, Nr. 89, Nr. 90, Nr. 91, Nr. 92, Nr. 93 und Nr. 94 der Flur 17 in der Gemarkung Bürrig, im Osten durch das Flurstück Nr. 470 der Flur 17 in der Gemarkung Bürrig und im Süden durch die Flurstücke Nr. 450 und Nr. 451 der Flur 17 in der Gemarkung Bürrig. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209 der Flur 17 in der Gemarkung Bürrig. Das Plangebiet ist ca. 5.530 m² 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 der Flurstücke Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209 der Flur 17 in der Gemarkung Bürrig als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den städtebaulichen Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“. 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ 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. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ - 3. Änderung beschlossen. Zugleich wurde in der Sitzung der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gefasst (Vorlage Nr. 2022/1738). Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.02.2023 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht. Der Beteiligungszeitraum war vom 10.03.2023 bis einschließlich 27.03.2023. 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 33 Äußerungen abgegeben. Die Beteiligung der städtischen Betriebe hat insgesamt neun 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:

Die zum Bebauungsplanverfahren dazugehörigen Gutachten (Anlage 6 der Vorlage und Anlage 7) sowie 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 - 113_73 - 3. Änderung_öffentliche Auslegung_01_Geltungsbereich

Anlage 2 - 113_73 - 3. Änderung_öffentliche Auslegung_02_Geltungsbereich
rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Anlage 3 - 113_73 - 3. Änderung_öffentliche Auslegung_03_Planzeichnung A4

Anlage 4 - 113_73 - 3. Änderung_öffentliche Auslegung_04_Planzeichnung A1

Anlage 5 - 113_73 - 3. Änderung_öffentliche Auslegung_05_Begründung

Anlage 6 - 113_73 - 3. Änderung_öffentliche Auslegung_06_Umwelt- und
Abfalltechnisches Gutachten

Anlage 7 - 113_73 - 3. Änderung_öffentliche Auslegung_07_Sanierungsbericht

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113/73
"Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. Änderung

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2023/1987



Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr.113/73
"Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. Änderung



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. Änderung

Maßstab 1:1000

Stand: November 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri

Bearb./CAD: Jo

Geplottet/gedruckt am: 15.11.2022

Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\113_73_Wohnsiedlung_Neuenhof_3_Änd\

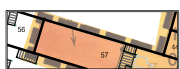
Dateiname: 113_73_3_Änd_2022\114_AKTUELL_2022\115.dwg

Zuletzt gespeichert am: 15.11.2022



Zur Information:
Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. Änderung
mit geltendem Planungsrecht, hier:
Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2023/1987



Darstellung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplans Nr.113/73
"Wohnsiedlung Neuenhof"

Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr.113/73
"Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. Änderung

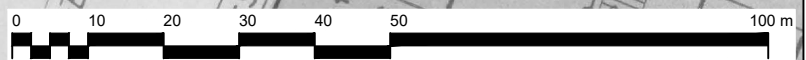
Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. Änderung

Maßstab 1:1000 Stand: November 2022

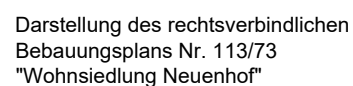
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri Bearb./CAD: Jo Geplottet/gedruckt am: 21.11.2022
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_B\Pläne\113_73_Wohnsiedlung_Neuenhof_3_Änd\
Dateiname: 113_73_3_Änd_20221114_AKTUELL_B_Plan_TEST Kopie.dwg Zuletzt gespeichert am: 21.11.2022



Anlage 3
zur Vorlage
Nr. 2023/1987



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113/73
"Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. Änderung



Projekt: Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof" - 3. Änderung

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 31.05.2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 31.0

Pfad: G:\6113\02_CAD_GIS\01_BPläne\113_73_Wohnsiedlung_Neuenhof_3_Änd\01_BPlan\02_Frühzeitige\
Dateiname: 2023-05-31_113_73_3_Änderung_BPlan.dwg Zuletzt gespeichert am: 31.05.2023





Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 113/73

„Wohnsiedlung Neuenhof“ - 3. Änderung



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

Stand: 10.05.2023



Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung	4
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)	8
4.4 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	9
4.5 Landschaftsplan	10
4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
4.7 Altlasten	10
4.8 Kampfmittel	10
4.9 Archäologische Bodenfunde	10
5 Fachplanungen	11
5.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	11
6 Begründung der Festsetzungen	11
7 Kennzeichnungen und Hinweise	11
7.1 Kennzeichnungen	11
7.2 Hinweise	11



Teil B Auswirkungen auf die Umwelt14

8	Altlasten.....	14
8.1	Altlastenerfassung	14
8.2	Untersuchungsergebnis.....	14
8.2.1	Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation....	16
8.2.2	Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung	16
8.3	Empfehlungen der UBB	16
8.4	Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung.....	16
8.5	Rahmenbedingungen Bodenaustausch	18

Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges.....19

9	Städtebauliche Kennziffern	20
10	Bodenordnung und Eigentum.....	20
11	Kosten und Durchführung der Planung	20
12	Gutachten	20
13	Rechtsgrundlagen.....	21
14	Quellenverzeichnis.....	21



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 m² 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

Für den Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ - 3. 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. 2022/1738).



Die am 23.01.2023 gefassten Beschlüsse wurden am 27.02.2023 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Leverkusen bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Rahmen eines Aushangs. Vom 10.03.2023 bis einschließlich 27.03.2023 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 42 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. 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 rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Köln, legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest, siehe nachfolgende Abbildung.

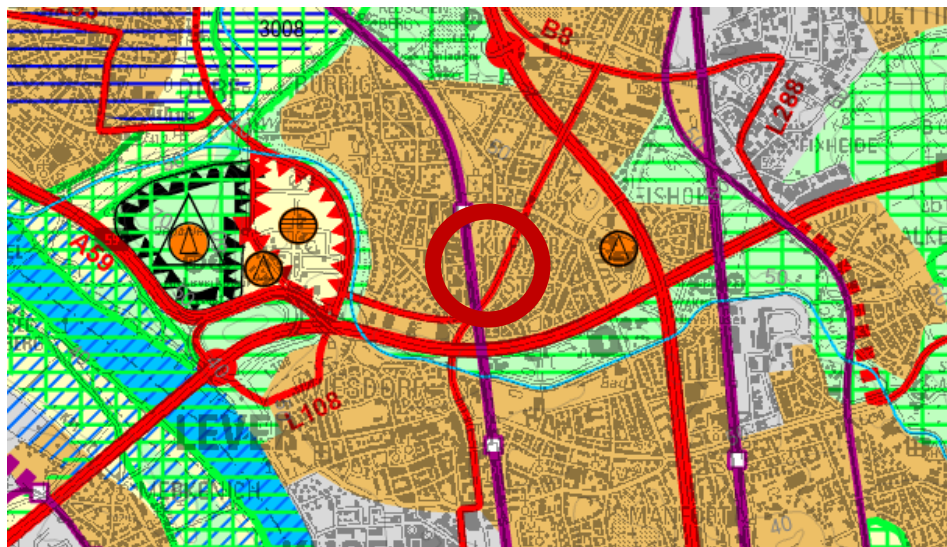


Abb. 1: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Köln, ohne Maßstab.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

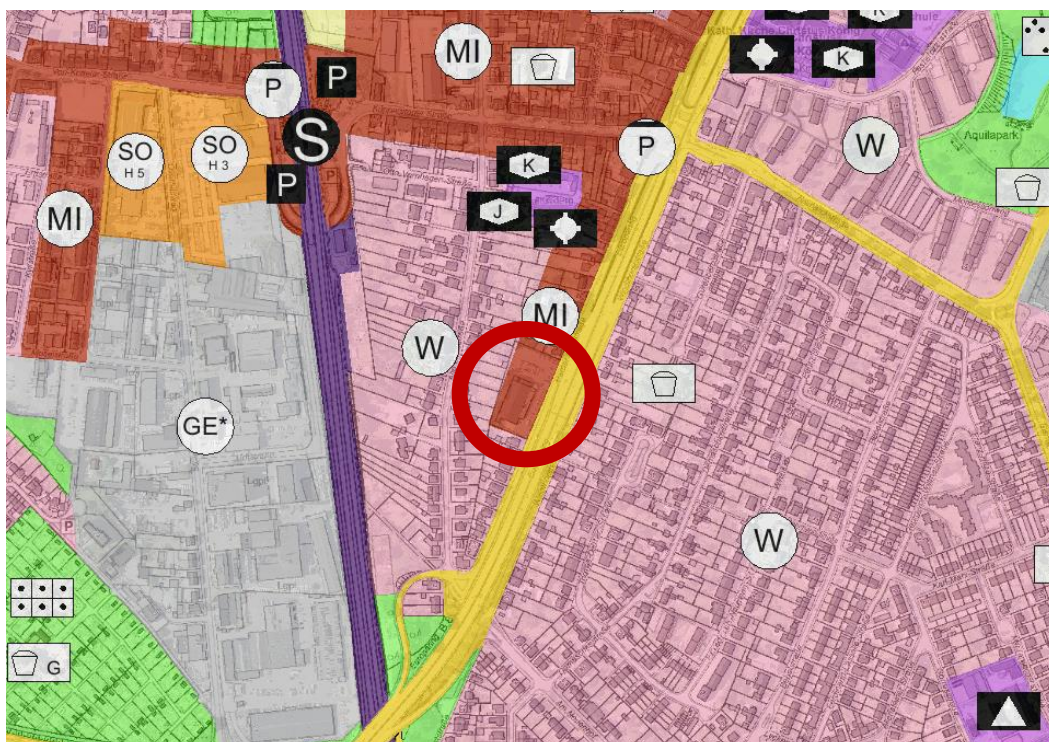


Abb. 2: Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Leverkusen, ohne Maßstab.

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.

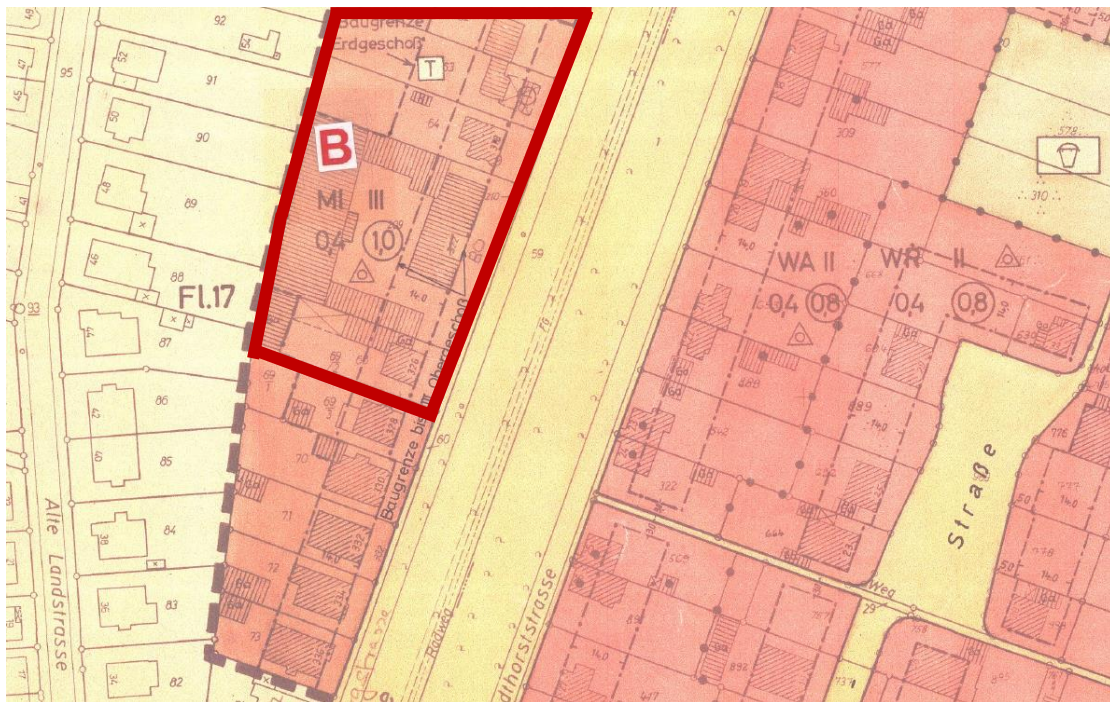


Abb. 3: Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“, ohne Maßstab.

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.

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 gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabständen 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.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Unterklasse 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.

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 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ befindet sich ein Grundstück mit den Flurstücksbezeichnungen Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ist dieses Grundstück unter der Bezeichnung „SW 2046 - Rhenus-Prinz Autohaus (heute Lidl)“ geführt.

Die Annahme eines möglichen Altlastenverdachts ergibt sich aus der Historienrecherche. Diese ergab, dass ab ca. 1950 zunächst eine Autowerkstatt auf dem Grundstück betrieben wurde. Im Zeitraum von 1957 bis 1981 befand sich im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes zudem eine Tankstelle mit Erdtanks und Zapfsäule sowie eine Kfz-Waschhalle. Der Betrieb der Tankstelle wurde 1981 eingestellt.

Im Zuge der Betriebsstättenenerweiterung wurde 1987 das angrenzende Wohngebäude (Hardenbergstraße Nr. 79) abgerissen und Ausstellungshallen, Verkaufsräume und Bürogebäude sowie Werkstätten und Lagerräume errichtet.

Derart genutzte Grundstücke, insbesondere (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.

8.2 Untersuchungsergebnis

Derzeit befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Lidl) als Nutzung auf dem Grundstück. Das Marktgebäude ist unterkellert. Die Geländefläche ist zu 100 % überbaut bzw. durch eine Schwarzdecke sowie Beton versiegelt.

Im Vorfeld der Umnutzung des Geländes bzw. der Errichtung des vorgenannten Lebensmittelmarktes wurde im Frühjahr 2002, im Auftrag der Lidl GmbH & Co. KG, im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Rhenus & Prinz Autohandels-gesellschaft Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Befunde der vorgenannten Untersuchung sind nachstehend aufgeführt und im Gutachten der GEOBEK – Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.04.2002 dokumentiert.



Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des Untersuchungsgebietes durch anthropogene Auffüllungen gebildet. Die Mächtigkeit der erbohrten Auffüllungen variiert dabei mit der räumlichen Lage zwischen 0,6 m und 2,9 m. Gemäß dem Bohrbefund bestehen die Auffüllungen aus umgelagerten Bodenaushub mit vornehmlich geringen Beimengen aus Bau-schuttresten.

Die an den Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten lokal erhöhte bis deutlich erhöhte Gehalte an mineralölähnlichen Kohlenwasserstoffen (MKW) als Hinweis auf einen altnutzungsbedingten Schadstoffeintrag. Belastungsschwerpunkte wurden dabei vornehmlich in den Bereichen einer ehemaligen Kfz-Grube mit Altöltank und eines Benzinabscheiders westlich der Waschhalle sowie im Bereich und Umfeld der ehemaligen tankstellenspezifischen Einrichtungen (Erd-tanks) festgestellt. Zudem wurde im Bereich der ehemaligen Werkstatt eine deutliche Beaufschlagung des Betonbodens durch Öle festgestellt.

Analog zu den Befunden der Bodenuntersuchungen zeigten die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen als Hinweis auf einen altnutzungsbedingten Schadstoffeintrag leicht erhöhte Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX-Aromaten) und untergeordnet leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW).

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde wurde seitens des Gutachters eine Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen im Zuge des Rückbaus bzw. der Baureifmachung des Geländes empfohlen.

Im Jahr 2004 wurden im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Rhenus & Prinz Autohandelsgesellschaft unter fachgutachterlicher Begleitung durch die BEOBEK - Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften mbH gezielte Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die durchgeführten Maßnahmen sind im Abschlussbericht vom 05.02.2004 dokumentiert.

Demnach wurden die im Zuge der Voruntersuchungen aus 2002 (siehe oben) in den Bereichen der ehemaligen Kfz-Grube mit Altöltank und des Benzinabscheiders westlich der Waschhalle festgestellten Bodenverunreinigungen weitgehend ausgekoffert. Zur Sanierungskontrolle wurden in den Bereichen von Sohle und Wandungen der freigelegten Baugruben Bodenproben entnommen. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde verblieben im Bereich des ehemaligen Altöltanks nach Abschluss der Aushubarbeiten relevante Restbelastungen im Untergrund. Nach Ansicht des Gutachters ist eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch die im Untergrund verbliebenen Restbelastungen unter Berücksichtigung 1. der Lage im Bereich bzw. unterhalb der Beton-Bodenplatte des seinerzeit geplanten Lebensmittelmarktes und 2. des anzunehmenden Grundwasserflurabstandes von mehr als 10 m nicht zu besorgen. Dementsprechend wurde auf weitere Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich verzichtet.

Die in 2002 im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellten Bodenverunreinigungen konnten durch weitere, eingrenzende Untersuchungen nicht bestätigt werden. Auf Grundlage der Untersuchungsbefunde kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass es sich bei den in 2002 angetroffenen Bodenverunreinigungen allenfalls um sehr kleinräumige Belastungen handeln kann. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch etwaige, mit den Untersuchungen nicht erfasste Belastungen ist nach Ansicht des Gutachters nicht zu besorgen. Dementsprechend wurde auf Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich verzichtet.



8.2.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist aus Sicht der UBB bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (vorhandene Oberflächenversiegelung, gewerbliche Nutzung etc.) eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen lokal im Untergrund verbliebenen Restbelastungen sowie durch etwaige, mit den bislang durchgeführten Untersuchungen nicht hinreichend erfasste Belastungen nicht zu besorgen.

8.2.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung

Die im Bebauungsplan Nr. 113/73 festgesetzte Baugebietsart ermöglicht bei einer potentiellen Änderung der derzeitigen Nutzung die Realisierung einer Wohnbebauung. Bei der Ausführung dieser Nutzungsform besteht die Annahme, dass die im Bestand befindlichen baulichen Anlagen abgetragen werden und der Anteil an versiegelter Fläche deutlich reduziert wird.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist im Hinblick auf die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen lokal im Untergrund verbliebenen Restbelastungen sowie durch etwaige, mit den bislang durchgeführten Untersuchungen nicht hinreichend erfasste Belastungen, insbesondere bei der Entfernung der vorhandenen Versiegelung sowie bei Eingriffen in den Untergrund eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) zu besorgen.

8.3 Empfehlungen der UBB

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist der im BAK der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW 2046 - Rhenus-Prinz Autohaus (heute Lidl)“ geführte Altstandort im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Im Hinblick auf die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen lokal im Untergrund verbliebenen Restbelastungen sowie durch etwaige, mit den bislang durchgeführten Untersuchungen nicht hinreichend erfassten Belastungen sind Eingriffe in den Untergrund/Aushubmaßnahmen zwingend unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

8.4 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung

Der Verdacht auf das Vorkommen von schädlichen Bodenbelastungen in einem Teilbereich des Grundstückes mit den Flurstücksbezeichnungen Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209 konnte anhand der Untersuchungsergebnisse des Fachgutachtens bestätigt werden. Ausweislich der für den vorgenannten Altstandort vorliegenden Untersuchungsbefunden liegen trotz der bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen, in Teilabschnitten des Geltungsbereiches altnutzungsbedingte Bodenverunreinigungen vor.

In Anbetracht der aktuell vorhandenen vollflächigen Versiegelung des Grundstückes sind die festgestellten schädlichen Bodenveränderungen als unkritisch zu bewerten



(siehe Abschnitt 8.2.1). Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen lokal im Untergrund verbliebenen Restbelastungen sowie durch etwaige, mit den bislang durchgeführten Untersuchungen nicht hinreichend erfassten Belastungen 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 und den gutachterlichen Empfehlungen der Boden- und Bodenluftuntersuchungen sowie den Empfehlungen der UBB ab.

Da auf Grundlage der vorliegenden Befunde 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 der Flurstücke Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209 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.

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

Zur Erkundung und Bewertung von auf die ehemalige Nutzung des Betriebsgeländes der Rhenus & Prinz Autohandelsgesellschaft zurückzuführenden potentiellen Bodenverunreinigungen wurde auf dem betroffenen Grundstück eine Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Auf Grundlage der Befunde der vorgenannten Untersuchungen wurden im Zuge der Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Rhenus & Prinz Autohandelsgesellschaft bzw. der Errichtung eines Lebensmittelmarktes nutzungsbezogene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Auf Grundlage der vorliegenden Befunde wurde das Grundstück mit den Flurstücksbezeichnungen Nr. 62, Nr. 63, Nr. 64, Nr. 68 und Nr. 209 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Komplettierend zu der Kennzeichnung wurde ein altlastbezogener Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Kennzeichnung des Altstandortes „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

	m² (rd.)	% (rd.)
Mischgebiet	ca. 5.530 m ²	100 %
Gesamt (rd.)	ca. 5.530 m²	100 %

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.) 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 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. 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-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/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.) 2004: Sanierungsbericht, Langgöns.

Leverkusen, 10.05.2023

gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

.....