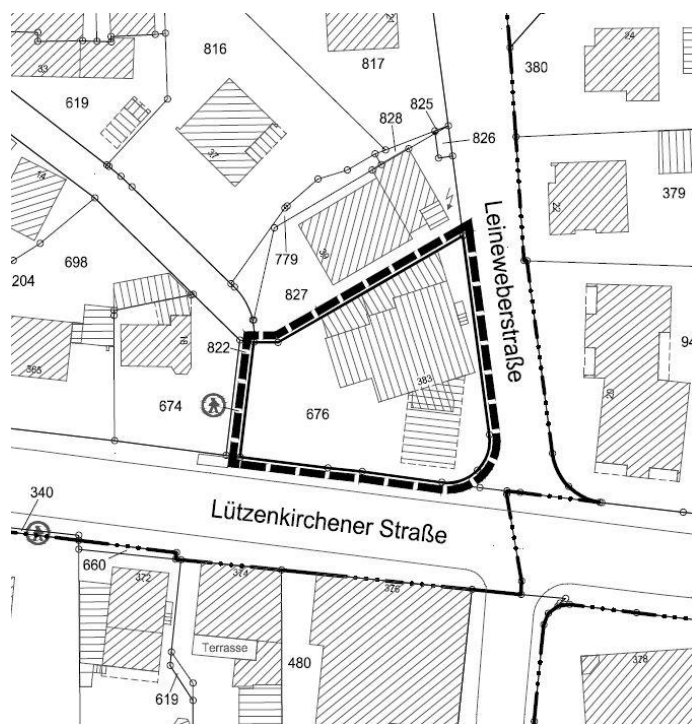




STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ - 1. Änderung gem. § 13 BauGB

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



Stand: März 2021

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen der Planung	4
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Geltungsbereich und Verfahren	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Verfahren	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)	7
3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln	7
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen	7
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	7
3.6 Bestehendes Planungsrecht	7
3.7 Gesamtstädtische Seveso II-Richtlinie	8
3.8 Weitere Bindungen	8
Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt	9
1. Altlasten	9
1.1 Altlastenerfassung	9
1.2 Untersuchungsziel	9
1.3 Untersuchungsumfang	10
1.4 Untersuchungsergebnis	10
1.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation	10
1.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung	11
1.5 Gutachterliche Empfehlungen	11
1.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung	11
1.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch	13
2. Begründung der Festsetzungen	13
I Kennzeichnungen und Hinweise	13
1.1 Kennzeichnungen	13
1.2 Hinweise	13

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung	15
1. Planverwirklichung	15
1.1 Bodenordnung und Eigentum	15
1.2 Kosten	16
1.3 Gutachten	16
1.4 Flächenbilanz	17

Teil A: Grundlagen der Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ befindet sich im südöstlichen Abschnitt ein Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung 676. Dieses Grundstück ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tankstellengelände im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen als Altstandort geführt.

Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (siehe § 2 Abs. 6 BBodSchG).

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Altlastenerlass NRW) vom 14.03.2005 sind rechtsverbindliche Bebauungspläne zu überprüfen, um mögliche Auswirkungen von Bodenbelastungen zu ermitteln. Liegen Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlast vor, so ist diese Fläche einer orientierenden Bodenuntersuchung zu unterziehen. Sofern schädliche Bodenveränderungen vorliegen, sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parzellenscharf zu kennzeichnen.

Die Kennzeichnung des Flurstückes Nr. 676 als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den planerischen Anlass zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“.



Das Ziel der Kennzeichnung besteht darin, für bauliche Maßnahmen und sonstige Nutzungsänderungen auf eine mögliche Gefährdung durch Bodenbelastungen hinzuweisen.

Folgende Ziele werden insbesondere verfolgt:

- die zeichnerische Kennzeichnung der altlastenbetroffenen Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, um damit eine unmittelbare Information, respektive Warnfunktion für Eigentümer und Nutzer dieses Grundstückes sowie für die Öffentlichkeit und die Bauaufsichtsbehörde zu gewährleisten,
- die Sicherung und Herstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zur sachgerechten Nutzung des Grundstückes nach dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sowie
- die Aufnahme von zu beachtenden Hinweisen zur Gefahrenabwehr der Auswirkungen von Bodenbelastungen bei einer perspektivischen Änderung der bisherigen Nutzung des Grundstückes, um somit dauerhaft eine Gefahr, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG auszuschließen.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ befindet sich in dem Leverkusener Stadtteil Lützenkirchen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst grob umschrieben das Gebiet:

- nördlich der Lützenkirchener Straße,
- östlich des Flurstückes 822,
- südlich des Flurstückes 827 und
- westlich der Leineweberstraße.

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 825 m² und umfasst das Flurstück 676 der Flur 15 in der Gemarkung Lützenkirchen.

2.2 Verfahren

Das Planverfahren Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ - 1. Änderung ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022 (vgl. Vorlage Nr. 2020/0078/1) in Priorität I A enthalten.

Es ist geplant, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

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

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11/III verfolgte städtebauliche Ordnung wird durch die vorgesehene Planung nicht beachtlich beeinträchtigt,
- es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen und
- die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

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 Bebauungsplanes 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.

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie, Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG), kann es zu Abweichungen der üblichen Modalitäten im Hinblick auf die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen sowie bezüglich Beratungen, Koordinationen und Konsultationen kommen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen

Auslegung werden mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“, beschlossen als Satzung am 26.09.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2005, getroffenen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB sowie Festsetzungen über die äußere Gestaltung im Sinne des § 86 BauO NRW bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ unverändert bestehen.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

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

3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Der in Neuaufstellung befindliche Landschaftsplan wird auch weiterhin keine Aussagen enthalten, welche einen räumlichen Bezug zum Plangebiet aufweisen.

3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der beabsichtigten Planung besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ (rechtsverbindlich seit dem 15.11.2005). Der Bebauungsplan Nr. 11/III setzt reine Wohngebiete (WR) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Ferner befindet sich im südlich Teil des

Geltungsbereiches eine Fläche für Gemeinbedarf, auf der sich derzeit eine Kirche befindet. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen sowie ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Das Gebiet ist geprägt durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie durch vereinzelte Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise.

Für den Bereich der nunmehr vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ als Art der baulichen Nutzung ein WA festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 11/III eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß fest. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einfamilien- oder Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen darf 2 Vollgeschosse nicht überschreiten. Ebenso wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen.

3.7 Gesamtstädtische Seveso II-Richtlinie

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nicht in einem Betriebsbereich sowie im Radius der Planungszonen A und B des gesamtstädtischen Seveso II-Konzeptes.

3.8 Weitere Bindungen

Altlasten

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches wird im BAK der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NE 2078 - Tankstelle Lützenkirchener Straße 383“ 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 innerhalb von Teil B der Begründung umfänglich aufgeführt.

Kampfmittel

Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht nicht.

Sofern bei Erdarbeiten ein Kampfmittelverdacht auftreten sollte, wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle eines Bombenfundes zu verfahren ist.

Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt

1. Altlasten

1.1 Altlastenerfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ befindet sich ein Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 676. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ist dieses Grundstück unter der Bezeichnung „NE 2078 - Tankstelle Lützenkirchener Straße 383“ geführt.

Die Annahme eines möglichen Altlastenverdachtetes ergibt sich aus der Historienrecherche. Diese ergab, dass sich auf dem Grundstück ehemals eine Tankstelle befunden hat. In Betrieb genommen wurde die Tankstelle im Jahr 1954. Aus Lageplänen der Bauakte ist erkennbar, dass sich 3 Erdtanks unterschiedlichen Fassungsvermögens sowie 4 Zapfsäulen als tankstellenspezifische Anlagen auf dem Grundstück befanden. Die Stilllegung der Tankstelle ist nicht datiert. Nicht bekannt ist ferner, ob die unterirdischen tankstellenspezifischen Einrichtungen verblieben sind oder nach Stilllegung entnommen wurden.

Die Gebäudesubstanz der ehemaligen Tankstelle ist vollständig erhalten und wird derzeit als Autopflegewerkstatt genutzt. Die Überdachung der einstigen Zapfsäulen ist noch vorhanden und fungiert als Unterstand für Fahrzeuge. Die Geländefläche ist zu 100 % überbaut bzw. durch eine Schwarzdecke sowie durch Beton versiegelt.

(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 Lützenkirchener Straße 383 (= Plangebiet) eine orientierende Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 BBodSchG durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind im Gutachten des Ingenieurbüros HPC Harress Pickel Consult AG vom 11.11.2010 dokumentiert.

1.2 Untersuchungsziel

Ziel der Untersuchung war die Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen, die auf die ehemalige Nutzung als Tankstelle zurückzuführen

wären. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sollte eine Gefährdungsabschätzung für die momentane Nutzung des Grundstückes erfolgen. Des Weiteren galt zu untersuchen, inwieweit die im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung uneingeschränkt möglich ist, respektive welche Maßnahmen, Festsetzungen und Restriktionen zur möglichen Gefahrenabwehr erforderlich sind.

1.3 Untersuchungsumfang

Zur Erkundung des Untergrundes wurden im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes insgesamt 9 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in Teufen von 3,0 bis 5,0 m unter Oberkante Gelände (OKG) niedergebracht. Die Bohransatzpunkte wurden dabei in erster Linie im Bereich tankstellenspezifischer Einrichtungen (Kraftstofflagerbehälter, Zapfinsel, Werkstatt etc.) positioniert. 6 der insgesamt 9 KRB wurden zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut.

Die entnommenen Boden- und Bodenluftproben wurden in einem chemischen Untersuchungslabor auf standortrelevante Parameter untersucht. Die Untersuchungsbefunde wurden anschließend im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) über die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser bewertet.

1.4 Untersuchungsergebnis

Ausweislich der Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund unterhalb der vorhandenen Oberflächenbefestigung von vornehmlich ca. 0,2 - 1,2 m mächtiger Auffüllung gebildet. Lediglich im Bereich der vermuteten Kraftstofflagerbehälter/Tanks wurden Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu 2,5 m festgestellt. Die Auffüllungen setzen sich aus umgelagertem Bodenaushub mit Fremdbestandteilen in Form von Bauschutt, Ziegelbruch sowie Schlacke zusammen.

Die im Bereich des 13.000 l Tanks, im südlichen Teilbereich des Grundstückes, durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigten Hinweise auf einen altnutzungsbedingten Schadstoffeintrag. Die an den übrigen Bodenluftmessstellen entnommenen Bodenluftproben zeigten hingegen keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen.

Die an den stichprobenhaft entnommenen Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten keine Hinweise auf tankstellenspezifische Verunreinigungen. Unbeschadet dessen, zeigten die Bodenproben aus den erbohrten Auffüllungen generell leicht erhöhte Schadstoffgehalte.

1.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation

Eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) über die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser durch altnutzungsbedingte Verunreinigungen oder an die Auffüllungen gebundene Schadstoffgehalte ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung auf dem Grundstück nicht zu besorgen.



1.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung

Die im Bebauungsplan Nr. 11/III festgesetzte Baugebietsart ermöglicht bei einer potentiellen Änderung der derzeitigen Nutzung die Realisierung einer Wohnbebauung. Bei der Ausführung dieser Nutzungsform besteht die Annahme, dass die im Bestand befindlichen baulichen Anlagen abgetragen werden und der Anteil an versiegelter Fläche deutlich reduziert wird.

Nach den vorliegenden gutachterlichen Ergebnissen der Untersuchungen des Büros HPC Harress Pickel Consult AG besteht bei der Entfernung der Versiegelung, insbesondere im Bereich des 13.000 l Tanks, eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser).

1.5 Gutachterliche Empfehlungen

Das Gutachten kommt zu der Empfehlung, das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 676 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelung, Bodeneingriffen etc., sind die festgestellten Bodenverunreinigungen durch weitere Sondierungen einzugrenzen. Sollten Eingriffe in den Untergrund bzw. Aushubmaßnahmen durchgeführt werden, sind die Untersuchungsergebnisse sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten neu zu bewerten. Die Eingriffe in den Untergrund/Aushubmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

1.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung

Der Verdacht auf das Vorkommen von schädlichen Bodenbelastungen auf dem Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 676 konnte ausweislich der Untersuchungsergebnisse des Fachgutachtens bestätigt werden. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde wurde sowohl (alt)nutzungsbedingte (tankstellenspezifische) als auch an die Auffüllungen gebundene, leicht erhöhte bis erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Angesichts der vollflächigen Versiegelung des Grundstückes sind die festgestellten schädlichen Bodenbelastungen derzeit als unkritisch zu bewerten. 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. Eine weitere 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 Maßnahme zum Umgang mit 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 sachgemäßen Umgang mit den schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten erfolgt somit die Aufnahme einer Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB einschließlich eines altlastbezogenen Hinweises in den Bebauungsplan.

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

Die Konkretisierung weitergehender Bodenuntersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen 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 für die Stadt Leverkusen in ihrer Eigenschaft als Trägerin der Planungshoheit keine Zweifel an der rechtlichen Sicherung der in dem vorgesehenen Hinweis als erforderlich angesehenen Maßnahmen bestehen.

Mittels der Anwendung der planungsrechtlichen Reaktion in Form der Kennzeichnung des Flurstückes Nr. 676 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 Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

1.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch

Eine in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen ggfs. erforderliche Sanierung - z. B. durch Bodenaustausch - ist technisch und wirtschaftlich machbar.

Die endgültigen Kosten können jedoch erst nach Abstimmung und Festlegung der tatsächlich erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage einer konkreten Planung beziffert werden.

2. Begründung der Festsetzungen

Alle nach früheren planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ getroffenen Festsetzungen, beschlossen als Satzung am 26.09.2005, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 15.11.2005, bleiben bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ unverändert bestehen.

I Kennzeichnungen und Hinweise

1.1 Kennzeichnungen

Die im BAK der Stadt Leverkusen geführte Fläche mit der Bezeichnung „NE 2078 - Tankstelle Lützenkirchener Straße 383“ wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

1.2 Hinweise

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen schädliche Bodenveränderungen vor. Das Vorkommen der schädlichen Bodenveränderungen lässt sich auf die ehemalige Grundstücksnutzung (Gemarkung Lützenkirchen/Flur 15/Flurstück 676) 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 Bebauungsplanes befinden. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit Vorsicht auszuführen. Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen auf verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen oder Widerstände gestoßen wird, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr der Stadt Leverkusen ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen. Außerhalb der Dienstzeiten des Fachbereiches Ordnung und Straßenverkehr ist die Feuerwehr Leverkusen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.



Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

Durch kommunale Bauleitplanung soll eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“ und eine „dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung“ sichergestellt werden. Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, müssen vorhandene Altlastverdachtsflächen, Altlasten und schädliche Bodenveränderungen in der Planung berücksichtigt werden. Ferner darf ein Bauleitplan keine städtebaulichen Missstände oder Gefahrentatbestände im Sinne des allgemeinen Ordnungsrechtes oder keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehende Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen im Sinne des BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Vielmehr ist auf Ebene der Bauleitplanung ein Schutz gegenüber unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten.

Wie im Teil A - Gliederungspunkt 1. der Begründung dargestellt, befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ laut BAK der Stadt Leverkusen der Altstandort „NE 2078 - Tankstelle Lützenkirchener Straße 383“.

Zur Erkundung und Bewertung von auf die ehemalige Nutzung als Tankstelle zurückzuführender potentieller Bodenverunreinigungen wurde gemäß § 9 Abs. 1 BBodSchG auf dem betroffenen Grundstück eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Ableitend aus den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung sowie den gutachterlichen Empfehlungen wurde das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 676 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 „NE 2078“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie dem Hinweis auf das Untersuchungs- und Abstimmungserfordernis mit der UBB im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund), kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert werden. Folglich wurde das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip vollumfänglich berücksichtigt - Eine Gefahr, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit im Sinne des § 4 Abs. 3 BBodSchG kann ausgeschlossen werden.

1. Planverwirklichung

1.1 Bodenordnung und Eigentum

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

1.2 Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ - 1. Änderung entstehen für die Stadt Kosten. Die anfallenden Kosten beziehen sich ausschließlich auf die Erarbeitung eines Fachgutachtens.

Übersicht der fiskalischen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, hervorgerufen durch die Anfertigung von themenspezifischen Fachgutachten:

- Tankstellengruppenuntersuchung Leverkusen - Nutzungs-/Historienrecherche und Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) für Tankstellenstandorte in Leverkusen.

1.3 Gutachten

Die angewandten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzbezogenen Auswirkungen sind unter Teil B der Begründung sowie in dem zugrundeliegenden Gutachten aufgeführt.

Übersicht der verwendeten Gutachten:

- Tankstellengruppenuntersuchung Leverkusen - Nutzungs-/Historienrecherche und Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) für das Grundstück an der Lützenkirchener Straße 383 in 51381 Leverkusen, HPC Harress Pickel Consult AG, 11.11.2010.

Nicht Bestandteil der überschlägigen Kosteneinschätzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die personellen Kosten.

1.4 Flächenbilanz

	m² (rd.)	% (rd.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 825 m ²	100 %
<hr/>		
Gesamt (rd.)	ca. 825 m²	100 %

Leverkusen, 30.03.2021
gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung
Stadt Leverkusen