

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 88/II

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



Begründung

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

Stand: 16.09.2022



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.....	5
3.1 Verfahrensart.....	5
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	8
4.5 Landschaftsplan	10
4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
4.7 Altlasten.....	11
4.8 Kampfmittel.....	11
4.9 Archäologische Bodenfunde	11
5 Fachplanungen	11
5.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	11
6 Begründung der Festsetzungen	11
7 Kennzeichnungen und Hinweise	12
7.1 Kennzeichnungen.....	12
7.2 Hinweise.....	12



Teil B Auswirkungen auf die Umwelt	14
8 Altlasten	14
8.1 Altlastenerfassung	14
8.2 Untersuchungsziel	14
8.3 Untersuchungsumfang	14
8.4 Untersuchungsergebnis	14
8.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungs- situation	14
8.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung	14
8.5 Gutachterliche Empfehlungen	14
8.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung	14
8.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch	15
Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	16
9 Städtebauliche Kennziffern	16
10 Bodenordnung und Eigentum	17
11 Kosten und Durchführung der Planung	17
12 Gutachten	17
13 Rechtsgrundlagen	17
14 Quellenverzeichnis	18



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 Overfeldwegs.

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 27.166 m² 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 Tankstellengeände 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

Im nächsten Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Hierbei wird die Begründung sowie weitere Planunterlagen für den Zeitraum von 14 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.



Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften im Bereich des Bebauungsplans Nr. 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.

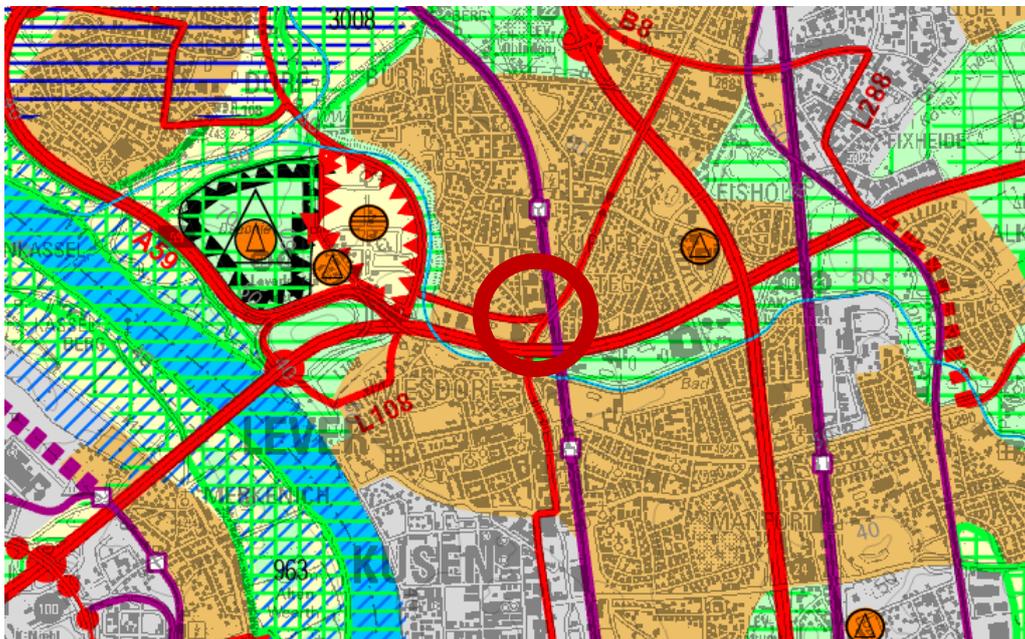


Abb. 1: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen, ohne Maßstab.



4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

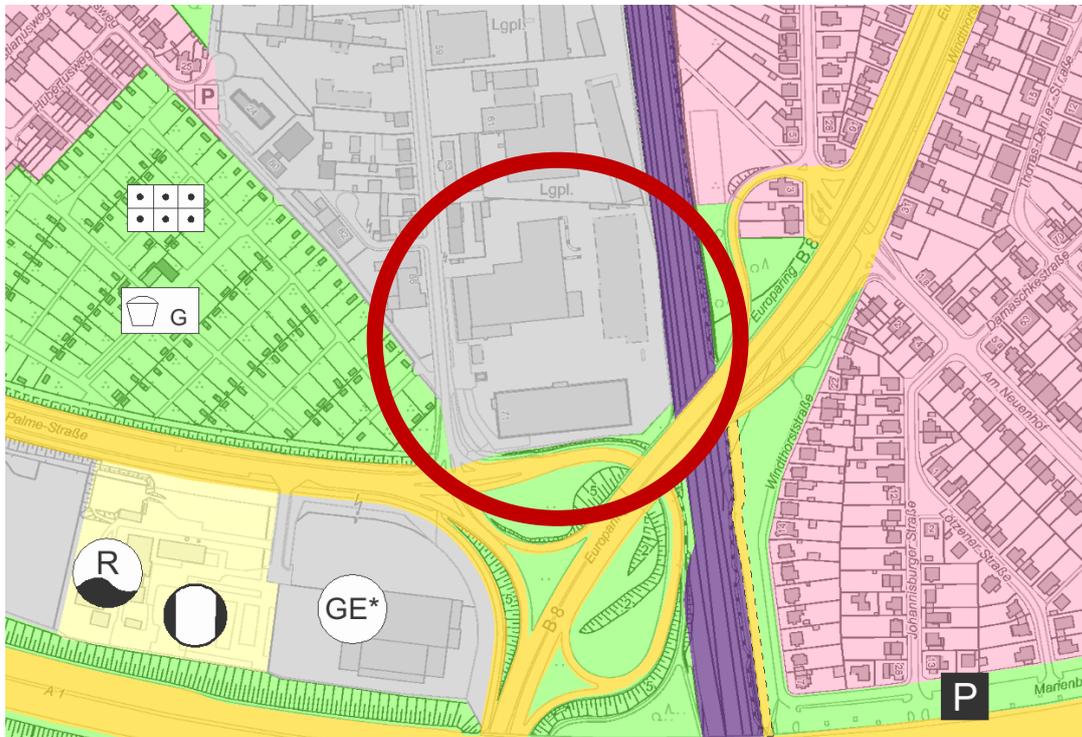


Abb. 2: Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Leverkusen, ohne Maßstab.

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 Overfeldwegs, Flächen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. 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 Overfeldwegs 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 GE₂* festgesetzt, siehe Abbildung 3. Innerhalb des GE₂* 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.

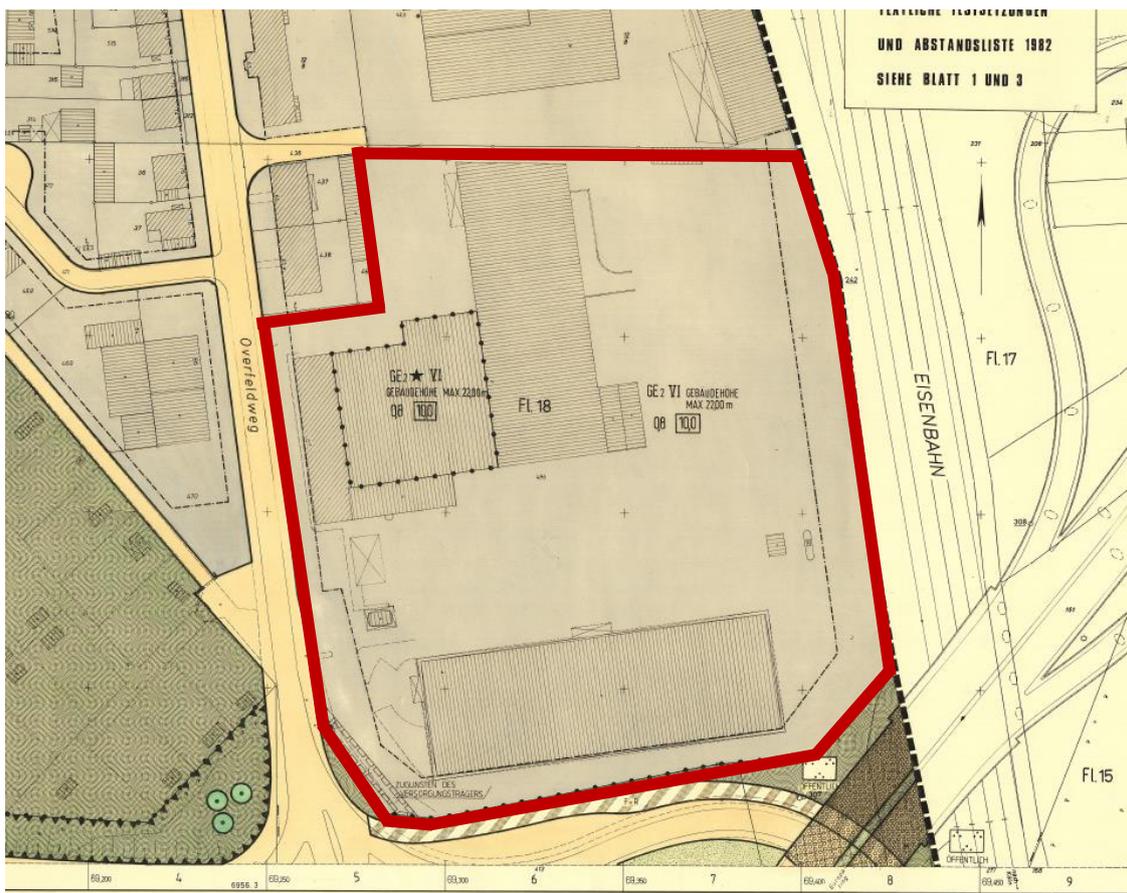


Abb. 3: Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, ohne Maßstab.



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 umfangreichen 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.

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

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

8.2 Untersuchungsziel

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

8.3 Untersuchungsumfang

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

8.4 Untersuchungsergebnis

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

8.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

8.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

8.5 Gutachterliche Empfehlungen

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

8.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsschätzung

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.



8.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch

Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.



Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

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

Wie im Teil A - Gliederungspunkt 1. der Begründung dargestellt, befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ laut BAK der Stadt Leverkusen der Altstandort „SW 2058 - Tankstelle Overfeldweg 67-71“.

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

	m ² (rd.)	% (rd.)
Gewerbegebiet	ca. 27.166 m ²	100 %
<hr/>		
Gesamt (rd.)	ca. 27.166 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. 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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022, Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.

14 Quellenverzeichnis

- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2020: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Düsseldorf.
- Bezirksregierung Köln Bezirksplanungsbehörde (Hg.) 2018: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, o. O..
- Stadt Leverkusen / Planungsamt (Hg.) o. J.: Flächennutzungsplan, Leverkusen.
- Bebauungsplan Nr. 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-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.



- 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, 16.09.2022

gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

.....