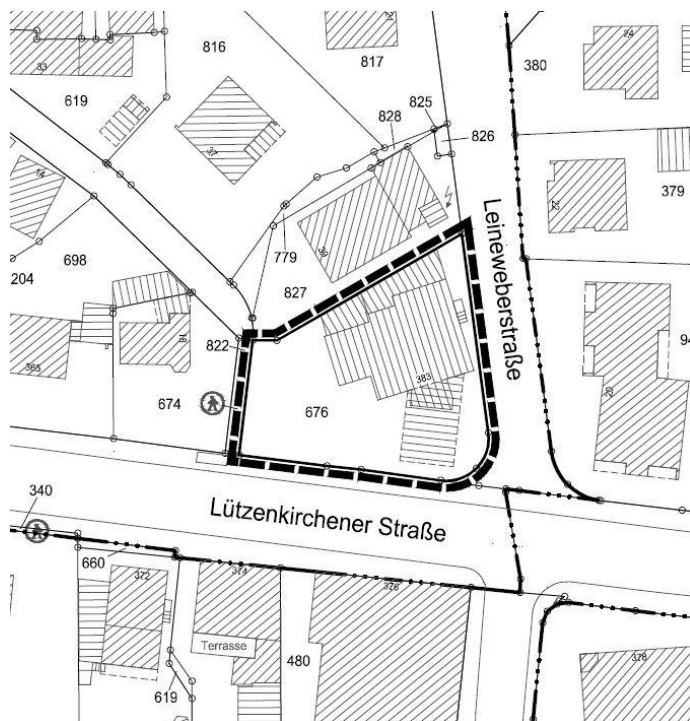




STADT LEVERKUSEN

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

Begründung zum Satzungsbeschluss



Stand: Juli 2022

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	10
3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)	10
3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln	10
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen	10
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
3.6 Bestehendes Planungsrecht	10
3.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	11
3.8 Weitere Bindungen	12
Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt	13
1. Altlasten	13
1.1 Altlastenerfassung	13
1.2 Untersuchungsziel	13
1.3 Untersuchungsumfang	14
1.4 Untersuchungsergebnis	14
1.4.1 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungssituation	14
1.4.2 Schadstoffbeurteilung unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung	15
1.5 Gutachterliche Empfehlungen	15
1.6 Planerische Bewertung der Erkenntnisse der fachlichen Gefährdungsabschätzung	15
1.7 Rahmenbedingungen Bodenaustausch	17
2. Begründung der Festsetzungen	17
I Planungsrechtliche Festsetzungen	17
1. Leitungsrechte	17
II Kennzeichnungen und Hinweise	17
1.1 Kennzeichnungen	17
1.2 Hinweise	17



Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung	19
1. Planverwirklichung	19
1.1 Bodenordnung und Eigentum	19
1.2 Kosten	20
1.3 Gutachten	20
1.4 Flächenbilanz	21

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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

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. 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 Bebauungsplans unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Für den Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ - 1. Änderung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (SPB) am 07.06.2021 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zugleich wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst (Vorlage Nr. 2021/0587).

Gemäß den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die am 07.06.2021 gefassten Beschlüsse wurden am 02.08.2021 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 48 der Stadt Leverkusen bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Rahmen eines Aushangs. Vom 10.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021 konnten der Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Planzeichnung, die Begründung sowie weitere Planunterlagen im Verwaltungsgebäude (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen) während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zugleich waren alle zum Bebauungsplanverfahren zugehörigen Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt.

Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 37 schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Löschwasserversorgung sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr,
- der Verweis auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) [Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern] sowie
- städtebauliche Kriminalprävention.

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung der städtischen Fachbereiche und Betriebe

Während der öffentlichen Auslegung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu den folgenden Themen vorgebracht:

- Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, Fernwärme sowie Gas/Wasser)

Redaktionelle Änderungen der Begründung zum Satzungsbeschluss

Die Bezeichnung des Gliederungspunktes 3.7 im Teil A der Begründung wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert.

- *Textbaustein zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung:* „Gesamtstädtische Seveso II-Richtlinie“
- *Textbaustein nach der öffentlichen Auslegung:* „Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“

Der Textbaustein des Gliederungspunktes 3.7 im Teil A der Begründung wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert.

- *Textbaustein zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung:* „Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nicht in einem Betriebsbereich sowie im Radius der Planungszone A und B des gesamtstädtischen Seveso II-Konzeptes“.
- *Textbaustein nach der öffentlichen Auslegung:* „Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb von potentiellen Gefahrenbereichen des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Folglich sind in diesem Bereich keine weitergehenden (Schutz-)Maßnahmen erforderlich“.

Zur vorsorglichen Behebung eines möglichen Verkündungsmangels im Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ (Rechtskraft: 15.11.2005) bedarf es einer erneuten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Hierzu wurde der Gliederungspunkt 3.6 im Teil A der Begründung ergänzt.

Aufgrund der vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege eingereichten Stellungnahme vom 03.09.2021, wurde in die Begründung und die Planzeichnung ein Hinweis auf „Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“ aufgenommen.

In die Begründung und die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde ein Hinweis auf die Einsehbarkeit von einschlägigen DIN-Vorschriften aufgenommen.

Ergänzung des Bauleitplans

Die Stellungnahme der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) vom 16.08.2021 hat eine inhaltliche Ergänzung des Bauleitplans zur Folge. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes verlaufende Niederspannungsleitung wird planungsrechtlich gesichert. Der Entwurf des Bauleitplans ist anzupassen.

In der rechtlichen Konsequenz wurde hiermit eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Da die Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde eine eingeschränkte, erneute Beteiligung durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen beschränkt sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Lützenkirchen/Flur 15/Flurstück 676) sowie die von der Ergänzung des Bauleitplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (EVL).

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der eingeschränkten, erneuten Beteiligung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gegenüber der Regelfrist, angemessen auf 14 Tage verkürzt.

Mit dem Schreiben vom 01.07.2022 wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die von der Ergänzung des Bauleitplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingeschränkte, erneute Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 05.07.2022 bis einschließlich 20.07.2022.

Erneute Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den ergänzten Teilen des Bauleitplans eingebracht werden.

Als Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung ist eine Stellungnahmen abgegeben wurden.

Stellungnahmen zur eingeschränkten, erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Vorfeld der eingeschränkten, erneuten Beteiligung wurde geprüft, ob der Eigentümer des Grundstückes mit den Bezeichnungen Gemarkung Lützenkirchen/Flur 15/Flurstück 676 auf dem in Rede stehenden Grundstück gemeldet ist, um die postalische Zustellung der Beteiligungsunterlagen sicherzustellen. In die Prüfung wurde der Fachbereich Bürger und Integration einbezogen. Im Ergebnis der Prüfung wurde vom Fachbereich Bürger und Integration im Schriftverkehr vom 20.04.2022 bestätigt, dass der Grundstückseigentümer auf dem Grundstück der Lützenkirchener Straße Nr. 383 gemeldet ist. Dennoch konnten die Beteiligungsunterlagen durch die Deutsche Post AG nicht zugestellt werden. Begründet wurde dies mit dem Hinweis, dass der Empfänger/Firma unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln war. Folglich wurden keine erneuten Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit hervorgebracht.

Stellungnahmen zur eingeschränkten, erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die eingeschränkte, erneute Beteiligung reduziert sich auf den durch die Änderung des Bauleitplans berührten Betroffenenkreis. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gehören nicht zu dem ermittelten Betroffenenkreis. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden somit nicht erneut beteiligt.

Stellungnahmen zur eingeschränkten, erneuten Beteiligung der städtischen Fachbereiche und Betriebe

Gegenüber der erneuten, eingeschränkten Beteiligung wurden keine Bedenken gegenüber der Planung hervorgebracht.

Satzungsbeschluss

Die zur eingeschränkten, erneuten Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Änderung des Bauleitplans ist zum Satzungsbeschluss nicht erforderlich.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften im Bereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

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 Bebauungsplans 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.

Rückwirkende Bekanntmachung

Zur vorsorglichen Behebung eines möglichen Verkündungsmangels im Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ (Rechtskraft: 15.11.2005) bedarf es einer erneuten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Der Bebauungsplan enthielt keinen Hinweis auf einsehbare DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien. Daher wird der Bebauungsplan mit folgenden Hinweis auf die Einsehbarkeit der DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien versehen:

„DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten“.

Der Satzungsbeschluss vom 26.09.2005 über den Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“, wurde mittels eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB erneut öffentlich bekannt gemacht. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ gemäß § 10 Abs. 3 i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB mit der Bekanntmachung vom 22.10.2021 im Amtsblatt Nr. 64 der Stadt Leverkusen rückwirkend zum 15.11.2005 in Kraft getreten.

3.7 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.

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.

Leitungen

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine unterirdische Niederspannungsleitung sowie zwei Straßenbeleuchtungsleitungen der EVL.

Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt

1. Altlasten

1.1 Altlastenerfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Altlastenverdacht es 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 Gelände fläche 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 Erhebungs klasse 1 zuzuordnen. Die Erhebungs klasse 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 m 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 m - 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.

Angeichts 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 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 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ unverändert bestehen.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes verlaufende Niederspannungsleitung und die Straßenbeleuchtungsleitungen der EVL, wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

II 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 Bebauungsplans als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

1.2 Hinweise

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans befinden. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit Vorsicht auszuführen. Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen auf verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen oder Widerstände gestoßen wird, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr der Stadt Leverkusen ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen. Außerhalb der Dienstzeiten des Fachbereiches Ordnung und Straßenverkehr ist die Feuerwehr Leverkusen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Sonstiges

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

Teil 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 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 südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ laut BAK der Stadt Leverkusen der Altstandort „NE 2078 - Tankstelle Lützenkirchner 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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.



1.4 Flächenbilanz

	m² (rd.)	% (rd.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 825 m ²	100 %
Gesamt (rd.)	ca. 825 m²	100 %

Leverkusen, 01.07.2022
gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung
Stadt Leverkusen