



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1487

Der Oberbürgermeister

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

03.01.2023  
Datum

| Beratungsfolge                                   | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | 23.01.2023 | Entscheidung  | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II         | 31.01.2023 | Beratung      | öffentlich |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung  
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
Bebauungsplan Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung wird aufgehoben. Dieser erfasst den Geltungsbereich zwischen der Moselstraße im Norden, dem Bohnenkampsweg im Westen, der Olof-Palme-Straße im Süden sowie der Bahntrasse im Osten. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.
2. Für das unter Beschlusspunkt 4. näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung.
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bürrig / Flur 18. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird gemäß der Beschlussvorlagenbegründung - wie in Anlage 3 der Vorlage dargestellt - geändert.
5. Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.
6. Der Begründung (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

7. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Begründung wird über die Dauer von 14 Tagen öffentlich ausgehängt.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

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

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

**Ja – ergebniswirksam**

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

**Ja – investiv**

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

#### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

#### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

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

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

#### Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

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

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

## **Begründung:**

### Altlastenerlass NRW:

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

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

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

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

### Zu Beschlusssentwurf 1.:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung.

### Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses liegt im Stadtteil Bürrig. Er umfasst die Fläche zwischen der Moselstraße im Norden, dem Bohnenkampsweg im Westen, der Olof-Palme-Straße im Süden sowie der Bahntrasse im Osten. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 24, 25, 28, 29, 36, 37, 80, 207, 208, 313, 314, 315, 316, 409, 419, 420, 421, 437, 438, 464, 468, 469, 470, 476, 477, 478, 485, 492,

496, 513, 514, 515, 516, 520, 533, 534, 535, 539, 550, 551, 555, 557, 559, 571 (teilweise) 593, 594, 595, 607, 608, 667, 668, 669, 670, 671, 673, 676, 677, 678, 679, 680, und 693 (teilweise) der Flur 18 in der Gemarkung Bürrig sowie das Flurstück Nr. 920 der Flur 19 in der Gemarkung Bürrig. Das Plangebiet umfasst ca. 130.000 m<sup>2</sup>.

#### Anlass und Ziele der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtskräftig seit dem 11.12.1991) steuert die Entwicklung von Gewerbebetrieben im Leverkusener Stadtteil Bürrig. Hierzu sind für die Bereiche östlich und westlich des Overfeldwegs Flächen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf Grundlage dieser planungsrechtlichen Gebietsausweisung 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 - Vergnügungsstätten ausnahmsweise - innerhalb des Geltungsbereichs 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 begründet sich aus der Dringlichkeit, den vorhandenen Wirtschafts- und Arbeitsstandort in Bürrig zu stärken und langfristig zu sichern. Um diese Zielsetzung auch im Planungsrecht zu manifestieren, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ eingeleitet.

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 Gewerbegebiets am Overfeldweg als Standort für „klassisches“ Gewerbe, Handwerk und produktionsnahe Dienstleistungen beizubehalten, ist hinreichend gesichert.

Durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens wird klargestellt, dass an dem ursprünglichen Planungsanlass nicht mehr festgehalten und ein entsprechendes Planverfahren nicht mehr weiterverfolgt wird.

#### Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung im Stadtteil Bürrig wurde am 18.02.2019 gefasst und am 13.03.2019 öffentlich im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Leverkusen bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde das Planverfahren nicht weiterverfolgt.

Mit dem hier vorliegenden Beschluss wird das Planverfahren 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.

Zu Beschlussentwurf 2 - 7.:

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung im Stadtteil Bürrig gelegen, wird im Norden durch das Flurstück Nr. 671 sowie das Flurstück Nr. 679 der Flur 18 in der Gemarkung Bürrig begrenzt, im Westen durch den Overfeldweg, im Osten durch die Bahntrasse sowie im Süden durch die Olof-Palme-Straße. Im Geltungsbereich liegt das Flurstück Nr. 496 der Flur 18 in der Gemarkung Bürrig. Das Plangebiet umfasst ca. 27.100 m<sup>2</sup>.

Anlass und Ziele der Planung:

Die Kennzeichnung eines Teilbereichs des unter Beschlusspunkt 4 aufgeführte Grundstücks als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bildet den städtebaulichen Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“. Das Ziel der Kennzeichnung besteht darin, für die nachfolgenden baulichen oder sonstigen Nutzungen auf dem Grundstück auf die Gefahr einer Bodenbelastung und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen.

Verfahren:

Es soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Hierzu sind entsprechende Beschlüsse des Rates und seiner Ausschüsse herbeizuführen.

Weiteres Vorgehen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines Aushangs werden die Ziele und Inhalte der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung.

Hinweise:

Die zum Bebauungsplanverfahren dazugehörigen zeichnerischen Anlagen (Anlage 1, 2, 3 und 4 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen sind zudem sämtliche Anlagen in farbiger und maßstabsgerechter Darstellung einzusehen.

**Anlage/n:**

- 88\_II - 1. Änderung\_Aufstellung\_01\_Geltungsbereich\_Aufhebung
- 88\_II - 1. Änderung\_Aufstellung\_02\_Geltungsbereich\_Aufhebung\_Bebauungsplan
- 88\_II - 1. Änderung\_Aufstellung\_03\_Geltungsbereich\_Aufstellung
- 88\_II - 1. Änderung\_Aufstellung\_04\_Geltungsbereich\_Aufstellung\_Bebauungsplan
- 88\_II - 1. Änderung\_Aufstellung\_05\_Begründung