

---

## **Bebauungsplan 201/II „Alte Landstraße/Starenweg“**

### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss**

---

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der seit dem 15.11.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42/67 (Anlage 2) sieht ein allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche Erschließungsstraßen, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, sowie im westlichen Bereich entlang der Bahnstrecke ein Gewerbegebiet vor. Die interne Erschließungsstraße im Gewerbegebiet ist bisher nicht realisiert worden. Teile des GE werden zzt. als Kleingärten genutzt. Die Straßen Kleiberweg und Starenweg sind nicht ausgebaut.

Es ist festgestellt worden, dass Teile des Plangebietes schädliche Bodenbelastungen aufweisen, welche **nicht** im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 201/II „Alte Landstraße/Starenweg“ für die heute bestehenden gewerblichen Nutzungen (entlang der Alten Landstraße) und das Wohngebiet (Kleiberweg/Starenweg) wird die Zielsetzung der Stadt verfolgt,

- die Entwicklung und erforderlichen Maßnahmen aufgrund der Bodenbelastungen für die städtische Grünfläche festzulegen,
- eine arrondierende Wohnbebauung (auf städtischen Flächen) zu ermöglichen und
- die Verkehrsplanung den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

#### **2. Geltungsbereich und Verfahren**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 201/II „Alte Landstraße/Starenweg“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Küppersteg. Der Geltungsbereich umfasst einen Gebietsabschnitt zwischen dem Mühlenweg, der Gisbert-Cremer-Straße, der Alten Landstraße und der westlichen Grenze der gewerblich genutzten Parzellen an der Alten Landstraße. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen.

Ziel des Bebauungsplans 201/II „Alte Landstraße/Starenweg“ ist die zeichnerische Kennzeichnung von Flächen, in denen sich Bodenbelastungen befinden, sowie Festsetzungen zu den erforderlichen Maßnahmen. Zudem werden die überbaubaren Flächen geändert, um ein an die Grundstücke mit Bodenbelastung angepasstes Plankonzept zu ermöglichen.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 201/II „Alte Landstraße/Starenweg“ im Sinne des § 30 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu fassen.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen – Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Größe der Grundfläche innerhalb des Plangebietes weniger als 70.000 m<sup>2</sup> – sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird im weiteren Verfahren vorgenommen.

Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung, und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt.

Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Vorbehaltlich dieser Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Alle weiteren notwendigen Gutachten sowie Beteiligungen erfolgen im weiteren Verfahren.

Die Belange der Umwelt sind umfänglich in die Abwägung mit einzubeziehen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Verfahren gemäß § 13a BauGB haben die Bürger die Gelegenheit sich bereits frühzeitig zum Planverfahren zu äußern und Ideen und Anregungen in der Phase der Planerstellung durch die Verwaltung einbringen zu können. Eine freiwillige Bürgerbeteiligung aufgrund der Thematik Erschließung könnte im nächsten Planungsschritt sinnvoll sein.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln weist für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, Fläche für die Forstwirtschaft und Gewerbegebiet dargestellt.

#### **3.3 Vorhandenes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 201/II „Alte Landstraße/Starenweg“ besteht der seit dem 15.11.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42/67.

#### **4. Boden/Altlasten**

Gem. Altlastenerlass NRW und § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 201/II „Alte Landstraße / Starenweg“ befinden sich zwei Flächen, die im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen geführt werden. Es handelt sich um SW2014 Deponie Alte Landstraße und SW2098 Verfüllung Mühlenweg. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Fläche SW3004 DB AG – Bürriger Weg Süd – 3. Für alle drei Flächen liegen Untersuchungsergebnisse zu vorhandenen Bodenbelastungen vor und Aussagen, welche Maßnahmen bei baulichen Eingriffen zu beachten sind (siehe unten).

Der bestehende Bebauungsplan enthält zu dieser Thematik weder Kennzeichnungen noch Festsetzungen zum Umgang mit der Bodenbelastung. Diese sind im Verfahren zu entwickeln.

##### **4.1 Altablagerung - SW2014 Deponie Alte Landstraße**

Bei der Fläche SW 2014 handelt es sich um eine ehemalige Auskiesung die nach Abschluss der Abgrabungstätigkeiten wiederverfüllt wurde. Das Auffüllungsmaterial besteht aus Erdaushub, gemischten Siedlungsabfällen sowie festen Bau und Abbruchabfällen.

Durch Bodenuntersuchungen wurden erhebliche schädliche Bodenveränderungen festgestellt. Bodenluftuntersuchungen zeigten darüber hinaus erhöhte Deponiegaskonzentrationen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Verhältnisse vor Ort (Teilversiegelung, Brach-/Grünfläche) ist eine Gefährdung des Menschen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Bodenluft-Mensch nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen besteht jedoch angesichts der an die tieferen Bodenschichten gebundenen, z.T. deutlich erhöhten Schadstoffgehalte bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Bodeneingriffen, Nutzungsänderungen etc., Handlungsbedarf.

Zur Erkundung und Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind weitere Untersuchungen erforderlich.

##### **4.2 Altablagerung – SW2098 Verfüllung Mühlenweg**

Bei der Fläche SE 2098 handelt es sich um eine Altablagerung. Untersuchungen bestätigen die Existenz einer Kiesgrube. Die maximale Auffüllungsmächtigkeit beträgt 5 m. Die Auffüllungsmaterialien bestehen hauptsächlich aus Sand und Kies untergeordnet aus Schluff. Vereinzelt wurden Bauschuttanteile, Kohle und Schlackestücke festgestellt.

Es besteht keine Gefährdung für die Schutzgüter Boden, Mensch, Grundwasser. Nutzungseinschränkungen sind nicht erforderlich. Hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzung liegen keine Beschränkungen vor. Weitere Untersuchungen sind derzeit nicht erforderlich.

#### **4.3 Betriebsstandort – SW3004 DB AG – Bürriger Weg Süd – 3**

Bei der Fläche SW 3004 handelt es sich um einen ehemaligen Bahnübergang mit zugehörigen Gebäuden (Bahnwärterhäuschen im Bereich des heutigen Parkplatzes) und eine Auffüllung auf der eine Kleingartenanlage seit den 1950er Jahren besteht.

Untersuchungen haben Auffüllungsmaterialien festgestellt. Es handelt sich dabei aber um anthropogene Umlagerungen, die hauptsächlich aus Schluff bestehen, in dem untergeordnet geringe Anteile an Bauschutt und Schlacke eingelagert sind; unter einer 10 cm Oberbodenschicht, wurde eine Auffüllung, die durchschnittlich 0,80 m (zwischen 0,40 und max. 2,20 m) mächtig ist, erbohrt. Unterhalb dieser Schicht folgt ein dicht gelagerter Kies mit sandigen Einlagen. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Die Oberbodenuntersuchungen ergaben keine Überschreitungen von Prüfwerten.

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung als Kleingartenanlage besteht keine Gefährdung für das Schutzgut Mensch.

Nutzungseinschränkungen sind nicht erforderlich. Die Fläche wird mit vom Grundwasseruntersuchungsprogramm „Alte Landstraße“ erfasst. Weitere Untersuchungen sind derzeit nicht erforderlich. Mittelfristig halte ich Untersuchungen südlich der RKS 1 und 2 zur Abgrenzung der Ablagerung für erforderlich. Untersuchungen des Parkplatzes sind erst im Rahmen von Nutzungsänderungen erforderlich.

### **5. Planung und städtebauliches Konzept**

Ziele der Planung sind:

- Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen für die städtische Grünfläche (Wald) aufgrund der Bodenbelastungen.
- Die Arrondierung der Wohnbebauung am Kleiber- und Starenweg. Der Wohnungsbau am Kleiberweg soll über das Bodenmanagement vermarktet werden (ca. 6 Wohneinheiten).
- Städtebauliche Ordnung der bestehenden gewerblich genutzten Flächen entlang der Alten Landstraße.

Die Stadt beabsichtigt die städtischen Flächen gemäß den Vorgaben des FNP zu entwickeln.

- Arrondierung mit Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser)
- Gewerbeflächen – Übernahme/Aktualisierung bestehender Festsetzungen
- Waldfläche als Wald
- Sparsame Erschließung

### **6. Belange des Umweltschutzes und Umweltbericht**

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Prüfung, ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht

erforderlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen. Die Belange der Umwelt sind umfänglich in die Abwägung mit einzubeziehen.

Bei der Planung ist zusätzlich der Beschluss des Rates vom 27.04.2009 (1529/16.TA) zum Abstand von Waldgebieten zu Wohnbebauung zu beachten. Hierzu findet eine umfassende Abstimmung mit der Forstbehörde im Verfahren statt. Der mittlerweile nicht mehr gültige Soll-Erlass zum Waldabstand betrug früher 35 m. Der Abstand von Baugrundstücken zu Wald soll nun mindestens 10 m betragen. Im Falle des Kleiberwegs grenzen die Baugrundstücke nicht direkt an Wald, sondern zunächst an die öffentliche Straße. Hier besteht Verkehrssicherungspflicht.

## **7. Planvollzug**

Fragen der Bodenordnung und Erschließung sind im weiteren Verfahren zu klären.

## **8. Statistik**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12,7 ha.

Auf Basis des Flächennutzungsplans sind dies:

Gewerbeflächen (incl. Erschließung) (Größe der Grundflächen bei GRZ 0,8 = ca. 19.200 qm)	ca. 2,4 ha
Wohnbauflächen (incl. Erschließung) (Größe der Grundflächen bei GRZ 0,4 = ca. 28.400 qm)	ca. 7,1 ha
Wald	ca. 2,8 ha

Leverkusen, den 12.12.2012

Im Auftrag

Lena Zlonicky