



Planen und Bauen

Hier finden Sie die Legende und Informationen zu den Themen:






Bebauungsplanübersicht	2
Großbaustellen	3
Denkmäler	4
Flächennutzungsplan	5
Landschaftsplan	8
Baulandkataster.....	10
Mietspiegel-Wohnlagenkarte	11
Neue Bahnstadt Opladen (NBSO).....	12
Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	13

Bebauungsplanübersicht

Inhalt

In der Bebauungsplanübersicht lässt sich feststellen, wo im Stadtgebiet Bebauungspläne und Satzungen vorliegen. Im Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung rechtsverbindlich festgesetzt. Weiter enthält der Bebauungsplan Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Art der Bebauung.

Legende

	In Kraft getreten
	In Aufstellung
	Gestaltungssatzung
	Fluchtlinienplan
	Veränderungssperre

Links

<http://www.leverkusen.de/vv/produkte/FB61/Bebauungsplanauskuenfte.php>

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) /wöchentlich

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

FB Stadtplanung

E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de

Großbaustellen

Inhalt

Aufgrund von Baustellen werden Änderungen der Verkehrsführung und Umleitungen im Stadtgebiet notwendig. Eine Übersicht dieser verkehrsrelevanten Baustellen gibt es auf dieser Seite.

Legende



Baustelle



Sperrung



Umleitung

Links

<https://leverkusen.kommunalportal.nrw/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/60888/show>

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) /wöchentlich

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

FB Ordnung und Straßenverkehr
E-Mail: 36@stadt.leverkusen.de

Denkmäler

Inhalt

Baudenkmäler sind Denkmäler, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen und für deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse bestehen.

Aufgrund des besonderen Schutzes gibt es auch Spezialvorschriften hinsichtlich des Aus- und Umbaus von Denkmälern.

Bei sämtlichen bauaufsichtlichen und bauplanungsrechtlichen Fragen zu Bauwünschen steht die Untere Denkmalbehörde zusammen mit dem Bauservice des Fachbereiches Bauaufsicht zur Verfügung und leistet gerne kostenlos sach- und fachkundige Hilfe.

Im Geoportal finden Sie eine Übersicht über die eingetragenen Baudenkmäler im Stadtgebiet. Weitere Details können Sie im Fachbereich 63 – Bauaufsicht ([Denkmalpflege](#)) erfragen.

Legende



Einzeldenkmal (Einzelgebäude/ bauliche Objekte)



Gruppendenkmal (mehrere Objekte oder Gebäude/ Siedlungen)

Links

- https://www.leverkusen.de/vv/produkte/FB63/Denkmalenschutz_Bauberatung_in_denkmalrechtlichen_Fragen.php
- [Denkmalschutzgesetz - DSchG](#)

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) /wöchentlich

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

FB Bauaufsicht

E-Mail: 63@stadt.leverkusen.de

Flächennutzungsplan

Inhalt

Der FNP stellt die generellen Planungs- und Entwicklungsziele einer Gemeinde dar, in dem er die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet aufzeigt. Die besondere Bedeutung des Plans im Rahmen der Stadtentwicklung liegt in der grundsätzlichen Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck die vorhandenen Flächen sinnvoll und sachgerecht genutzt werden können und sollen.

Im Geoportal wird Ihnen die zeichnerische Zusammenfassung des Flächennutzungsplanes präsentiert. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 mitsamt den zwischenzeitlich rechtswirksamen Berichtigungen und Änderungen präsentiert wird. Welche Berichtigungen und Änderungen dies sind können Sie der untenstehenden Legende bzw. dem untenstehende Link zur Legende bzw. dem Link zum Erläuterungsbericht entnehmen.

Legende

Siehe nächste Seite

Links

Die Legende des Flächennutzungsplanes können Sie in größerer Form unter dem folgenden Link betrachten:

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/fnp_legende.pdf

Der Erläuterungsbericht ist unter folgendem Link betrachtbar:

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/Redaktionelle_Zusammenfassung_Erl_bericht.pdf

Die Anlagenpläne zum Flächennutzungsplan erhalten Sie über folgende Links. Bitte beachten Sie, dass die Anlagenpläne nicht aktualisiert werden, die Anlagenpläne haben den Datenstand September 2005.

- https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/A_Anlage_A_plan2_flaechen_fuer_massnahmen_09_05.pdf
- https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/A_Anlage_A_plan3_natur_landschaftsschutz_09_05.pdf
- https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/A_Anlage_A_plan4_denkmalschutz_09_05.pdf
- https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/A_Anlage_A_plan5_wasserschutz_09_05.pdf
- https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/A_Anlage_A_plan6_entwaesserung_09_05.pdf
- https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/A_Anlage_A_plan7_bodenbelastungen_09_05.pdf
- https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/A_Anlage_A_plan8_leitungen_09_05.pdf
- https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/A_Anlage_A_plan9_richtfunkstrecken_09_05.pdf

DARSTELLUNGEN §5 Abs.2 (BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB)
Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.13 BauGB)

W Wohnbauflächen

Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- MK** Kerngebiete (§1 Abs.2 Nr.7 LV, Nr.1-7 BauNBVG)
- MB** Mischgebiete (§1 Abs.2 Nr.6 LV, Nr.1-6 BauNBVG)
- ML** Urbane Gebiete (§1 Abs.2 Nr.5 LV, Nr.1-5 BauNBVG)
- MD** Dorfgebiete (§1 Abs.2 Nr.5 LV, Nr.1-5 BauNBVG)

Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.3 BauNBVG)

- GE** Gewerbegebiete eingeschränkt (§1 Abs.2 Nr.8 LV, Nr.1-8 BauNBVG)
- GF** Industriegebiete eingeschränkt (§1 Abs.2 Nr.9 LV, Nr.1-9 BauNBVG)
- GI** Industriegebiete (§1 Abs.2 Nr.9 LV, Nr.1-9 BauNBVG)

Sonderbauflächen (§1 Abs.1 Nr.4 BauNBVG)

- SO-H1** Sondergebiet "Handel - Baumarkt"
- SO-H2** Sondergebiet "Handel - Möbelmarkt"
- SO-H3** Sondergebiet "Handel - Einzelhandel"
- SO-H4** Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung"
- SO-H5** Sondergebiet "Großhandel"
- SO-H6** Sondergebiet "Autohaus"
- SO-G1** Sondergebiet "Gastronomie"
- SO-K1** Sondergebiet "Kultur"
- SO-W1** Sondergebiet "Mehrzweckhalle"
- SO-W2** Sondergebiet "Betriebswohnungen"
- SO-S1** Sondergebiet "Sporthafen"
- SO-S2** Sondergebiet "Sport"
- SO-E1** Sondergebiet "Erholung - Tageserholungsanlage"
- SO-F1** Sondergebiet "Wochenendplatz"
- SO-FAN** Sondergebiet "Friedhofähnliche Nutzungen"
- SO-BT** Sondergebiet "Büro / Tagung"
- SO-FZ** Sondergebiet "Freizeit"
- SO-HS** Sondergebiet "Hochschule"
- SO-GS** Sondergebiet "Gesundheitspark"
- SO-D** Sondergebiet "Dienstleistung"
- SO-BK** Sondergebiet "Baudenkmal Kesselhaus"
- SO-D** Sondergebiet "Dienstleistung"
- SO-BK** Sondergebiet "Baudenkmal Kesselhaus"
- SO-WN** Sondergebiet "Nahversorgung/Dienstleistung/Wohnen"
- SO-WP** Sondergebiet "Wellpappenwerk"

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB)

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Geplante sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P** Parkplatz
- P** Parkhaus, Tiefgarage
- BBH** Busbahnhof
- BHF/S** Bahnhof / S-Bahnhaltepunkte
- Bahnanlagen**
- Geplante Bahnanlagen
- WF** Wagenfähre
- A** Anlegestelle
- F** Fähranleger

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder die für die Gewinnung von Bodenschätzen (§5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Konzentrationszonen für den oberirdischen Abbau von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. (§5 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:

- Ö** Öffentliche Verwaltung
- S** Schulische Einrichtung
- K** Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- SZ** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- KR** Kinderreichtungen
- J** Jugeneinrichtungen
- A** Alteinrichtungen
- G** Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- K** Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- SZ** Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- HB** Hallenbad
- F** Feuerwehr
- S** Schutzraum

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abfallentsorgung

- M** Müllbeseitigungsanlage
- M** Mülldeponie

Fernwärme

- +** Fernwärme

Wasserversorgung

- W** Wasserwerk
- WB** Wasserbehälter / Reservoir
- B** Brunnen

Abwasserbeseitigung

- P** Abwasserpumpwerk
- R** Regenbecken
- KA** Kläranlage

Stromversorgung

- U** Umspannanlage / Elektrizität

Gasversorgung

- G** Gasversorgung

Fernmeldeanlagen

- F** Fernmeldeelektronische Einrichtungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB)

- Wasserfläche / Fließgewässer
- Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

Zweckbestimmung:

- P** Parkanlage
- S** Sportliche Einrichtung / Sportplatz
- S** Spielplatz
- ÖG** Spielbereich im öffentlichen Grün
- ÖBd** Bolzplatz
- F** Freizeitbad
- D** Dauerkleingarten
- T** Friedhof
- F** Festplatz
- G** Gabeland
- Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung
- Stillegelegte Bahnlinie (Die Bahnlinie ist noch Darstellung des Gebietentwicklungsplanes (GEP) des Regierungsbereichs Köln)

Sonstige Darstellungen

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB)
- Zentren (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel)
- "Untersuchungsbereich, der von Bebauung freizuhalten ist" (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- HLP Hubstraßenplan

Textliche Darstellung

Für die wie folgt umrissenen und mit Kennziffer versehenen Flächen gelten folgende textliche Darstellungen:

Kennziffer **1** Flächen mit textlichen Darstellungen

Die allgemeine Zielsetzung für die weitere Bauplanung ist eine aufgedeckte, an dem Bestand der Umgebung orientierte Bebauung (d.h. bestehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken) und ein von öffentlichen Wegen durchzogenes Waldstreifen.

Kennziffer **2** Die allgemeine Zielsetzung für die weitere Bauplanung ist eine aufgedeckte, an dem Bestand der Umgebung orientierte Bebauung (d.h. bestehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken).

Kennziffer **3** Die allgemeine Zielsetzung für die weitere Bauplanung ist eine aufgedeckte Bebauung (Freizeitanlagen mit öffentlichen Einrichtungen) zu den südlichen Grundstücksanteilen.

Kennziffer **4** Die allgemeine Zielsetzung für die weitere Bauplanung ist eine aufgedeckte, an dem Bestand der Umgebung orientierte Bebauung. Die Talsohle ist von einer Bebauung freizuhalten.

Die Zweckbestimmung der als Sondergebiet "Jahresversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen" (SO-JD-W) dargestellte Fläche wird durch nachfolgende textliche Darstellungen konkretisiert.

Um die Beeinträchtigung auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche möglichst gering zu halten wird die maximale Verkaufsfläche wie folgt begrenzt:

Einzelhandelsbetrieb	max. Verkaufliche
Lebensmittelgeschäft	max. 800 m²
Discounter	max. 750 m²
Apotheke	max. 120 m²
Bücherei	max. 100 m²
Läden für Lebensmittel, Kleinkaufwaren	max. 100 m²

Hinweis:

Zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten werden die im vorliegenden Bauplan (V03 III) dargestellten (Planbereich) - Bereich und Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Berliner Straße Verkaufsflächen (VZ) festgelegt. Diese geben die zulässige Verkaufsfläche (VZ) konkretisiert an. Die Flächen sind im Bauplan separat nach Sortimenten in Relation zu den jeweiligen Baugrundstücken an.

Textliche nachträgliche Übernahme

Die in der Kartengrundlage enthaltene, bestehende Güterverkehrsfläche 2300 Hühner - Fuß-Flächenbereich zwischen den Bödenbauwerk Bereich Nord und dem Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße 270 Köln/Huppertal ist bis zum Zeitpunkt ihrer Erreichung ihrer heutigen Lage nachträglich übernommen.

HINWEIS:

Dies ist eine zeichnerische Zusammenfassung des am 13.03.2006 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplanes mit der am 09.02.2009 rechtswirksam gewordenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich B-Plan V 1811 "von-Ketteler-Straße" und der am 12.08.2011 rechtswirksam gewordenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Butterheide und der am 18.09.2013 rechtswirksam gewordenen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Autohaus Kammann - Overfeldweg und der am 25.05.2016 rechtswirksam gewordenen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Elbestr./Masurenstr. in Leverkusen und der am 28.07.2017 rechtswirksam gewordenen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Bahndreieck - südlich NB SO und der am 28.07.2017 rechtswirksam gewordenen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Baudenkmal Kesselhaus und der am 07.11.2018 rechtswirksam gewordenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich nbso, Campus Leverkusen und Gewerbe und der am 06.05.2011 und am 24.02.2012 rechtswirksam gewordenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "neue bahnhofsplätzen" und der am 24.11.2014 rechtswirksam gewordenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Wuppertalstraße" und der am 26.10.2015 rechtswirksam gewordenen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Am Hofacker" und der am 19.04.2017 rechtswirksam gewordenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "nbso-Westseite" und der am 22.02.2016 rechtswirksam gewordenen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Gesundheitspark" und der am 29.04.2016 rechtswirksam gewordenen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "südlich Platane" und der am 29.04.2016 rechtswirksam gewordenen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Lützenkirchen - Am Markt" und der am 12.07.2018 rechtswirksam gewordenen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "südlich Olof-Palme-Str." und der am 25.08.2021 rechtswirksam gewordenen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Charlottenburger Straße/Berliner Straße" und der am 10.10.2020 rechtswirksam gewordenen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Rennbaumstraße" und der am 25.08.2021 rechtswirksam gewordenen 23. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Parkplatz-Im Bühn" und der am 02.12.2022 rechtswirksam gewordenen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Wellpappenwerk"

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Stadt Leverkusen

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) / Februar 2024

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

FB Stadtplanung



E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de

Landschaftsplan

Inhalt

Der Landschaftsplan ist ein Planungsinstrument für das gesamte Stadtgebiet und die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landespflege und der Landschaftsentwicklung.






Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Landschaftsplanes
-  Stadtgrenze




Entwicklungsziele für die Landschaft

- 1** Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- 2** Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen
- 3a** Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft für eine Erholungsnutzung
- 3b** Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft als funktionsfähige Lebensstätte für Pflanzen und Tiere
- 4** Ausbau der Landschaft für die Erholung oder den Fremdenverkehr
- 5** Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas
- 6** Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufhebung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen
- 7** Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft und ihre Gestaltung als öffentliche Grünanlage
- 8** Herstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft
- 9** Erhaltung von Grünflächen
- 10** Erhaltung des Europäischen Naturerbes und Aufbau und Schutz des Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000






Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

-  2.1 Naturschutzgebiet
-  2.2 Landschaftsschutzgebiet
-  2.3 Naturdenkmal
-  2.4 Geschützter Landschaftsbestandteil (flächenförmig)
-  2.4 Geschützter Landschaftsbestandteil (punktförmig)

Zweckbestimmung für Brachflächen

-  3.1 Natürliche Entwicklung
-  3.2 Bewirtschaftung oder Pflege
-  3.3 Anderweitige Sondernutzung

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen

- 5.1 Anpflanzungen
 -  Baumreihe / Allee
 -  Baumgruppe, Einzelbaum
 -  Gehölzgruppe, -streifen
- 5.2 Aufforstungen 
- 5.3 Herrichtung von Abgrabungsflächen oder anderen geschädigten Grundstücken 
- 5.5 Pflegemaßnahmen 
- 5.7 Anlage von Wander-, Rad- und Reitwegen
 -  Wanderweg
 -  Radweg

Besondere Festsetzungen für die forstliche Nutzung

4.1 Untersagung der Erstaufforstung



4.3 Beibehaltung des Bestandes mit Laubholz



4.4 Wiederaufforstung mit bestimmtem Laubholzanteil



4.5 Untersagung einer bestimmten Form der Endnutzung



kombinierter Rad- und Wanderweg



Reitweg



5.8 Weitere kombinierte Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen

Links

Die Legende des Landschaftsplanes können Sie in größerer Form unter dem folgenden Link betrachten:

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/lp_legende.pdf

Die textlichen Darstellungen und Festsetzungen sowie der Erläuterungsbericht sind unter folgendem Link betrachtbar:

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/Landschaftsplan_1987_Satzung.pdf

Die textlichen Darstellungen und Festsetzungen sowie der Erläuterungsbericht der 1. förmlichen Änderung, Teilbereich Natur- und Landschaftsschutz sind unter folgendem Link betrachten:

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/1_foermliche_anderung_N_und_L_Satzungsversion.pdf

Die textlichen Darstellungen und Festsetzungen sowie der Erläuterungsbericht der 1. förmlichen Änderung, Teilbereich FFH-Gebiete sind unter folgendem Link betrachten:

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/1_foermliche_anderung_Teilbereich_FFH_Satzungsversion.pdf

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) / März 2016

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

FB Stadtplanung

E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de

Baulandkataster

Inhalt

Im Baulandkataster sind wohnbaulich nutzbare Flächen dargestellt, die sofort bebaut werden können. Bei Interesse an einer Baulücke können sich Interessenten über das [Kontaktformular](#) an die Stadt wenden. Diese wird dann die Kontaktdaten an den jeweiligen Eigentümer weiterleiten. Informationen über eine Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer liegen der Stadt nicht vor.

Legende



Es handelt sich bei diesem markierten Flurstück bzw. bei einer Teilfläche des Flurstücks um eine Baulücke.

Links

Die Vorlage für das Baulandkataster können Sie unter folgendem Link abrufen:

https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/170901_Vorlage_Baulandkataster.pdf

Die Pressemitteilung ist unter folgendem Link einsehbar:

https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/PM_Baulandkataster.pdf

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) / wöchentlich

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

FB Stadtplanung

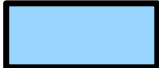


E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de

Mietspiegel-Wohnlagenkarte

Inhalt

Die Mietspiegel-Wohnlagenkarte ist Bestandteil des Mietspiegels für den nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Leverkusen des jeweils angegebenen Jahres. Sie zeigt die Zonen der Wohnlage im Detail.

Legende

	Zone I
	Zone II
	Zone III

Links

Informationen zum Mietspiegel und die Möglichkeit zum gebührenfreien Download finden Sie bei der Statistikstelle der Stadt Leverkusen unter <https://www.leverkusen.de/vv/produkte/Statistik/Mietspiegel.php>

Der **Mietspiegel-Online-Rechner** steht unter folgendem Link zur Verfügung: <https://omsp.analyse-konzepte.de/leverkusen/>

Auskünfte im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietspiegels erteilen nur:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e.V.: <https://www.hausundgrund-leverkusen.de/>
- Mieterverein Leverkusen e.V.: <https://www.dmb-mieterverein-leverkusen.de/>

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) / Dezember 2023

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

Dezernat III (Bürger, Umwelt und Soziales) - Statistikstelle/
FB Kataster und Vermessung

E-Mail: statistik@stadt.leverkusen.de / 62@stadt.leverkusen.de

Neue Bahnstadt Opladen (NBSO)

Inhalt

Mitten in Leverkusen entsteht auf rund 60 Hektar ein neues Stadtquartier. Das Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerks, zentral in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum und Bahnhof von Opladen gelegen, wandelt sich in einen neuen Stadtteil für Wohnen, Bildung, Arbeiten und Freizeit. Im Geoportal finden Sie den aktuellen Rahmenplan zu dem Gesamtprojekt.

Links

[http://www.neue-bahn-stadt-opladen.de/
neue_bahnstadt_opladen GmbH](http://www.neue-bahn-stadt-opladen.de/neue_bahnstadt_opladen_GmbH)

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) / November 2014

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

Neue bahnstadt opladen GmbH
E-Mail: <mailto:info@neue-bahnstadt-opladen.de>

Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Inhalt

Hier finden Sie die Legende und Informationen zum „Gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept“.

Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept gliedert sich in zwei eigenständige Teile:

- Der **technische Gutachtenteil** hat die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände der einzelnen Betriebsbereiche auf Grundlage des Leitfadens KAS-18 zum Inhalt. Es handelt sich dabei um eine Übersicht der in Leverkusen ansässigen Betriebsbereiche und deren angemessene Sicherheitsabstände. Bei der Ermittlung wurden auch die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Der technische Gutachtenteil kann hier eingesehen werden:

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/1_Technisches_Gutachten.pdf

- Der **konzeptionelle Gutachtenteil** befasst sich damit, welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände grundsätzlich vertretbar sind. Hierzu wurde zunächst eine Gliederung des innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände liegenden Stadtgebietes in zwei Planungszonen vorgenommen. Im folgenden Schritt wurden Nutzungen benannt, die innerhalb der Planungszonen 1 und 2 zukünftig nicht mehr oder nur noch unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden können. Der konzeptionelle Gutachtenteil kann hier eingesehen werden:

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/2_Konzeptioneller_Gutachtenteil.pdf

Die Regelungen und Empfehlungen des konzeptionellen Gutachtenteils beziehen sich zwar vorrangig auf die Betriebsbereiche des CHEMPARK Leverkusen und der Dynamit Nobel GmbH, sind aber auch auf andere Betriebsbereiche übertragbar.

Legende



Linie „A“ (Gutachterlich ermittelter Sicherheitsabstand)



Linie „B“ (Bebauungskante)

Planungszone 1

Keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig

Planungszone 2

Schutzbedürftige Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig



Werksgrenze / Betriebsbereich



Schutzbedürftige Freiflächennutzung

Erläuterungen

Angemessener Sicherheitsabstand

Der angemessene Sicherheitsabstand nach Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie (vormals: angemessener Abstand nach Artikel 12 Seveso-II-Richtlinie) ist der Abstand, der zwischen einem Betriebsbereich und einer schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden soll. Das Ziel des Abstandsgebotes besteht darin, die Auswirkungen eines möglichen Störfalls (Dennoch-Störfall) auf Mensch und Umwelt möglichst gering zu halten oder sogar komplett auszuschließen.

Der angemessene Sicherheitsabstand wird in der Regel auf der Grundlage des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Leitfaden KAS-18) durch einen nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Sachverständigen anhand von Szenarien berechnet. Die Berechnung erfolgt unter anderem unter Berücksichtigung des bekannten stofflichen Gefahrenpotentials, also der im Betriebsbereich gehandhabten oder genehmigten gefährlichen Stoffe, und der Sicherheitsmaßnahmen im Betriebsbereich. Die nötigen Detailkenntnisse darüber erhält der Sachverständige zum Beispiel durch die Sicherheitsberichte und andere Unterlagen, die der Betreiber einer Störfallanlage erstellt.

In den Karten zur Gliederung des Stadtgebietes in Planungszonen, wird der gutachterlich ermittelte Sicherheitsabstand als blaue Linie „A“ dargestellt. Der Verlauf dieser Linie ist nicht parzellenscharf.

Betriebsbereich

Ein Betriebsbereich lässt sich umschreiben als die durch das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in Chemieanlagen gekennzeichneten Bereiche, die einem Betreiber zugeordnet werden können. „Betriebsbereich“ und „gefährliche Stoffe“ sind Begriffe aus dem Störfallrecht. Der Begriff „Betriebsbereich“ wird in § 3 Abs. 5a BImSchG definiert und in § 2 Störfall-Verordnung weiter ausgeführt.

Dennoch-Störfall

Die Betreiber sind durch die Störfall-Verordnung dazu verpflichtet, technische und organisatorische Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zur Begrenzung ihrer Auswirkungen zu ergreifen. Tritt trotz aller Sicherheitsvorkehrungen an einer Anlage ein Störfall auf, so spricht man von einem „Dennoch-Störfall“. Bei der Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands wird das Eintreten eines „Dennoch-Störfalls“ angenommen.

Gliederung des Stadtgebietes

Die angemessenen Sicherheitsabstände des CHEMPARK Leverkusen und der Dynamit Nobel GmbH sind immer noch sehr groß und überlagern vielfältige städtische Nutzungen wie Wohngebiete, Einzelhandel, Freizeitnutzungen. Um den Anforderungen an die Einhaltung des Abstandsgebots gerecht zu werden, mussten Überlegungen angestellt werden, welche Nutzungen zukünftig wo im Stadtgebiet zugelassen werden können. Das Ergebnis ist die Gliederung des innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands gelegenen Stadtgebietes in zwei Planungszonen.

Für die anderen in Leverkusen gelegenen Betriebsbereiche war diese Vorgehensweise nicht erforderlich, da deren angemessene Sicherheitsabstände bedeutend kleiner sind und / oder keine schutzbedürftigen städtischen Nutzungen überlagern. Dennoch ist die vorgenommene Zonierung auch auf andere Betriebsbereiche übertragbar.

Die beiden Planungszonen werden durch die Linie „B“ voneinander getrennt, die entlang der schutzbedürftigen Bebauung (baulicher Bestand) verläuft, die dem Betriebsbereich am nächsten liegt. Sie stellt eine Art „Bebauungskante“ dar.

Planungszone 1

Im von der Stadt entwickelten Modell zur Gliederung des Stadtgebietes in Planungszonen liegt die Planungszone 1 zwischen dem Werkszaun und der dem Betriebsbereich nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung (Linie „B“).

In dieser Planungszone dürfen zukünftig keine schutzbedürftigen Nutzungen mehr angesiedelt werden, da ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, Az.4 C 11.11) an den Betriebsbereich zu verhindern ist. Die Schaffung einer neuen Gemengelage ist nicht zulässig.

Die bereits in der Planungszone 1 angesiedelten schutzbedürftigen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Über Erweiterungen, Nutzungsänderung oder ähnliche Maßnahmen muss im Einzelfall entschieden werden.

Planungszone 2

Als Planungszone 2 wird das Stadtgebiet bezeichnet, das innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zwischen der Bebauungskante (Linie „B“) und der Grenze des angemessenen Sicherheitsabstands (Linie „A“) liegt. Unter der Voraussetzung, dass gewichtige Gründe (sozioökonomische Belange) für die Ansiedlung sprechen und der Wahrung des Gebietscharakters (Rücksichtnahmegebot), dürfen hier zukünftig alle Nutzungen neu angesiedelt werden, die zum jetzigen

Zeitpunkt bereits vorhanden sind. Das gilt auch für neue schutzbedürftige Nutzungen, die jedoch mit Schutzvorkehrungen zu versehen sind (z. B. abschaltbare Lüftung, Schulungsmaßnahmen für Mitarbeiter, Betreuungsschlüssel).

Der Gebietscharakter orientiert sich an der vorhandenen bzw. der umliegenden Bebauung und gibt die für ein Baugebiet typische Funktion wieder, beispielsweise Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet. Das bedeutet, in einem in Planungszone 2 gelegenen Wohngebiet dürfen auch zukünftig neue Wohngebäude errichtet werden, aber beispielsweise kein großflächiger Einzelhandel. Die neue Nutzung darf nicht störend im Gesamtbild wirken. Das gilt unabhängig davon, ob das Vorhaben im Anwendungsbereich eines Bebauungsplans oder im baulichen Innenbereich (§ 34 BauGB) realisiert werden soll.

In der Realität lässt sich der Gebietscharakter nicht immer eindeutig festmachen, z. B. dann, wenn eine Gemengelage vorliegt. In diesem Fall weist ein Gebiet Merkmale von mindestens zwei Baugebietstypen auf.

Schutzbedürftige Nutzungen Schutzbedürftige Gebiete

Der Begriff „schutzbedürftige Nutzung“ bzw. „schutzbedürftiges Gebiet“ fußt auf Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG. Zu den schutzbedürftigen Gebieten, Nutzungen und / oder Objekten zählen insbesondere

- Baugebiete, die mit einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen einhergehen, z. B. reine oder allgemeine Wohngebiete,
- Wohngebäude, Kindergärten, Schulen, Altenheime, Krankenhäuser,
- öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z. B. großflächiger Einzelhandel).

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wird festgelegt, dass Vergnügungsstätten ebenfalls zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen, die in Planungszone 1 ausgeschlossen sind.

Zu den schutzbedürftigen Freiflächennutzungen zählen Freizeitgebiete wie der Neulandpark oder die Minigolfanlage, in denen sich Aktivitäten außerhalb von Gebäuden abspielen. Hier finden zudem (wiederkehrende) Veranstaltungen statt.

Schutzbedürftige Freiflächennutzungen

Zu den schutzbedürftigen Freiflächennutzungen zählen Freizeitgebiete wie der Neulandpark oder die Minigolfanlage, in denen sich Aktivitäten außerhalb von Gebäuden abspielen. Hier finden zudem (wiederkehrende) Veranstaltungen statt.

In seiner Schutzbedürftigkeit entspricht der grün liniert schraffierte Bereich dem baulichen Bestand in der Planungszone 2.

Seveso-Richtlinien

Infolge mehrerer Chemieunfälle mit (langfristig) gravierenden Folgen für Mensch und Umwelt hat der Rat der Europäischen Gemeinschaft am 24.06.1981 die Richtlinie 82/501/EWG über die Gefahren schwerer Unfälle bei Industrietätigkeiten erlassen.

Umgangssprachlich wird die Richtlinie „Seveso-I-Richtlinie“ genannt, nach dem italienischen Ort Seveso, wo sich 1976 ein folgenschwerer Dioxin-Unfall ereignete. Sie hat die Verhütung schwerer Unfälle, die durch bestimmte Industrietätigkeiten verursacht werden können, sowie die Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt zum Ziel

Am 03.02.1997 trat die Seveso-II-Richtlinie (96/82/EWG) in Kraft, mit der das Abstandsgebot eingeführt wurde: Zwischen Störfallbetrieben und so genannten schutzbedürftigen Nutzungen ist ein angemessener Abstand zu wahren (Art. 12).

Die Seveso-II-Richtlinie wurde durch die Seveso-III-Richtlinie (2012/18/EU) abgelöst, die am 13.08.2012 in Kraft getreten ist. Eine fristgerechte Umsetzung bis zum 31.05.2015 in nationales Recht ist in Deutschland nicht erfolgt.

Sozioökonomische Faktoren

Im Baugenehmigungsverfahren können laut Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH, Urteil vom 15.09.2011, Az. C-53/10) neben den störfallspezifischen Faktoren auch sozioökonomische Faktoren in der (nachvollziehenden) Abwägung berücksichtigt werden. Es kann sich dabei um soziale, ökologische und/oder wirtschaftliche Belange handeln.

Bei einem Bauvorhaben liegen individuelle, also private Belange vor, z. B. die Inwertsetzung eines Grundstücks oder die Schaffung von Wohnraum durch einen Anbau. Eine Voraussetzung für die Berücksichtigung der sozioökonomischen Faktoren in der (nachvollziehenden) Abwägung ist, dass es für das Vorhaben keinen Alternativstandort gibt.

Sofern sozioökonomische Faktoren nicht mehr nur als private Belange, sondern als städtebauliche Faktoren vorliegen, wird ggf. ein Planerfordernis ausgelöst. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, um städtebauliche Spannungen zu lösen.

Anhaltspunkte für sozioökonomische Faktoren als städtebauliche Faktoren kann der so genannte Belangekatalog des Baugesetzbuchs (BauGB) geben.

	<p>Beispielhaft sind die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum, Freizeitmöglichkeiten, Nahversorgung oder Bildungseinrichtungen zu nennen.</p>
Störfallspezifische Faktoren	<p>Die störfallspezifischen Faktoren fließen in die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands eines Störfallbetriebs ein.</p> <p>Diese Faktoren können laut EuGH folgende sein:</p> <ul style="list-style-type: none">– Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe,– die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines schweren Unfalls,– die Folgen eines etwaigen Unfalls für die menschliche Gesundheit und die Umwelt,– die Art der Tätigkeit der neuen Ansiedlung,– die Intensität ihrer öffentlichen Nutzung sowie– die Leichtigkeit, mit der Notfallkräfte bei einem Unfall eingreifen können.
Vorhabenspezifische Faktoren	<p>Für die Stadtplanung außerhalb der Betriebsbereiche sind die vorhabenbezogenen, störfallspezifischen Faktoren relevant. Diese geben Auskunft darüber, ob ein Vorhaben schutzbedürftig ist oder nicht und damit, ob eine Ansiedlung innerhalb des angemessenen Abstands vertretbar ist. Zu nennen sind insbesondere folgende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none">– Anzahl der anwesenden Personen,– deren Aufenthaltsdauer,– Empfindlichkeit und Mobilität,– Art der Nutzung,– bauliche Schutzmöglichkeiten.
Vorhabenbezogene Schutzmaßnahmen	<p>Aus der Lage eines neuen Vorhabens innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands kann sich die Notwendigkeit ergeben, vorhabenbezogene Schutzmaßnahmen umzusetzen. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass bei einem Störfall keine giftigen Stoffe (Gase) von außen in das Gebäude gelangen. Fenster und Türen müssen in Verbindung mit der Fassade einen ausreichenden Schutz bieten.</p> <p>Neben technischen / baulichen Schutzmaßnahmen können organisatorische Schutzmaßnahmen eingesetzt werden. Hierzu zählen beispielsweise Mitarbeiterschulungen zum richtigen Verhalten bei einem Störfall oder Aushänge zur Information von Mietern und Nutzern eines Gebäudes.</p> <p>Welche vorhabenbezogenen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird im Einzelfall festgelegt.</p>

Links

<https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/bauen-und-wohnen/seveso-II-konzept.php>

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/1_Technisches_Gutachten.pdf

http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/2_Konzeptioneller_Gutachtenteil.pdf

Informationen zu den Daten

[Metadatentabelle](#) / Januar 2018

Nutzungsbedingungen

Die zulässige Nutzung ist bei dem zuständigen Fachbereich zu erfragen.

Referenzsystem

ETRS89/ UTM Zone 32N (EPSG 25832)

Zuständigkeit

FB Stadtplanung

E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de