



STADT LEVERKUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“

Begründung mit Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbe-
teiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: Januar 2020

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit

Pässler Sundermann + Partner mbB, Architekten Stadtplaner
Bahnhofstraße 13a, 42799 Leichlingen
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Yvonne Goeckemeyer



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen und Planung

	Seite
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN.....	5
2.1. Geltungsbereich	5
2.2. Verfahren	5
3. PLANUNGSBINDUNGEN	10
3.1. Landesplanung.....	10
3.2. Flächennutzungsplan	10
3.3. Landschaftsplan/Schutzgebiete	11
3.4. Bestehendes Planungsrecht	11
3.5. Vorhandene Nutzung/bauliche Entwicklung	11
3.6. Umgebung.....	11
3.7. Verkehr.....	11
4. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
4.1. Planung	11
4.2. Erschließung	12
4.3. Grünordnung	13
4.4. Ver- und Entsorgung	13
4.5. Immissionsschutz.....	13

Teil B: Umweltbericht

1. EINLEITUNG	15
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	15
1.2. Ziele des Umweltschutzes	15
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	20
2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3. Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	23
2.3.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	23
2.3.2. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	27
2.3.3. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung	27
2.3.4. Darstellungen in Landschaftsplänen u. a.	28
2.3.5. Luftqualität	28
2.3.6. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	28
2.3.7. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB.....	28
2.3.8. Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung	28
2.3.9. Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG	29
2.3.10. Dachbegrünung	29
2.3.11. Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlägen:	29
2.3.12. Vegetation:.....	29
2.3.13. Anpflanzen von Laubbäumen	29
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
3.1. Monitoring	29
3.2. Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen:.....	29
3.3. Zusammenfassung.....	30
3.4. Quellen	30
4. BIOTOPPOTENTIAL (TIERE UND PFLANZEN).....	31
5. LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSEIGNUNG	31
6. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN	31



7. BELANGE DES ARTENSCHUTZES31

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, ABWÄGUNG32

2. PLANVERWIRKLICHUNG32

2.1. Bodenordnung..... 32

2.2. Regelungen zur Umsetzung/Durchführungsvertrag 32

2.3. Kosten 32

3. FLÄCHENBILANZ32



Teil A: Grundlagen und Planung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG betreibt seit 115 Jahren mitten in Quettingen einen Betrieb zur Herstellung und Verarbeitung von Wellpappe. Mittlerweile befindet sich bei dem inhabergeführten, mittelständischen Unternehmen der Verpackungsindustrie die 4. Familiengeneration im Unternehmen. Der Betrieb ist auf Grund seiner langen Tradition am Standort Quettingen ein fester Bestandteil im Bewusstsein aber auch als Arbeitgeber im täglichen Leben der Quettinger Bürgerschaft.

Die in den letzten Jahren immer weiter steigenden Kundenanfragen nach Einlagerung und schneller Verfügbarkeit von Verpackungsmaterial haben gezeigt, dass es unumgänglich ist, die Lagerkapazitäten am Standort deutlich zu erweitern und den Versandbereich neu zu strukturieren. Geplant ist daher ein neues Fertigwarenlager mit rund 9.700 Stellflächen für Paletten (bislang 3.200 Stellflächen) und daneben unmittelbar angeschlossen eine Verladehalle mit Laderampen, in der die Ware entsprechend vorkommissioniert werden soll. Diese Anzahl ist ausreichend, um zukünftige Lieferengpässe zu vermeiden, den Betrieb langfristig zu sichern und konkurrenzfähig zu bleiben. Insgesamt soll eine vollautomatische Anlage entstehen, die auf das Ein- bzw. Auslagern mittels Staplerverkehr und den damit verbundenen (Schall-) Emissionen weitgehend verzichtet.

Für eine Erweiterung auf dem bestehenden Betriebsgelände steht nur noch die nördlich an die Produktions- und Lagerhallen angrenzende firmeneigene Freifläche von ca. 13.000 m² zur Verfügung. Durch den Abriss einer bestehenden Lagerhalle und eine sehr kompakte Anordnung kann hier ein neues Hochregallager und eine neue Versandhalle mit abgeschirmtem Verladebereich errichtet werden.

Andere Grundstücke im Leverkusener Raum wären prinzipiell verfügbar, kommen aber nicht in Betracht, da sie einen ungünstigen Zuschnitt aufweisen und den Anforderungen an effiziente Fertigungsabläufe nicht entsprechen. Zudem ist die eigentlich erforderliche Größe von mindestens 60.000 m² für eine moderne Produktionsanlage nicht verfügbar. Daher muss der vorhandene Standort weiterentwickelt werden, auch wenn dieser zwischenzeitlich ringsum mit Wohnbebauung umgeben ist.

Auf Grund der Lage mitten im Ortsteil Quettingen wurden in der Vergangenheit alle Genehmigungen auf der Grundlage von § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – ausgesprochen.

Für die Realisierung des jetzt anstehenden Erweiterungsprojektes ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, insbesondere um die städtebauliche Integration, die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen und die verkehrlichen Belange des Projektes zu steuern. Darüber hinaus soll in diesem Zuge aber auch der Standort insgesamt und nicht nur das anstehende Vorhaben angesichts der in den letzten Jahrzehnten immer näher herangerückten Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert werden, die Entwicklungsmöglichkeiten geklärt und festgeschrieben



werden.

Mit dieser Ausrichtung trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ vor allem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8.c) BauGB Rechnung.

Darüber hinaus werden neben den Belangen der Wirtschaft, ihren mittelständischen Strukturen § 1 Abs. 6 Nr. 8.a) BauGB auch die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

2. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN

2.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das gesamte Gelände der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG. Das Gelände befindet sich an der Herder- und Maurinusstraße mitten im Stadtteil Quettingen und hat eine Größe von ca. 36.300 m². Auf den geplanten Betriebserweiterungsbereich entfallen ca. 13.000 m². Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Maurinusstraße, im Süden durch die Herderstraße, im Westen und Norden durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Stettiner, Görlitzer und Stralsunder Straße.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Grundstücke:

Gemarkung Lützenkirchen:

Flurstücke	Flur
220, 222, 223, 224, 227, 228, 229, 230, 234, 235, 236, 272, 273, 275, 277, 278, 371, 279, 422, 423, 424, 425, 426, 623, 624, 625, 626, 739, 740	18

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2. Verfahren

Mit Schreiben vom 25.06.2019 hat die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. In der Sitzung am 10.10.2019 hat der Rat der Stadt Leverkusen dem Antrag zugestimmt und die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V35/II „Wellpappenwerk Gierlichs Herderstraße“ beschlossen. Damit wurde der politische Wille dokumentiert, das Planverfahren durchzuführen und das angestrebte Planungsziel zu erreichen.

Prüfung zur Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan vorrangig zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beiträgt und es sich bei dem Vorhaben im Sinne des sparsamen



Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) um eine vom Gesetzgeber besonders gewünschte Maßnahme der Innenentwicklung, Nachverdichtung handelt, war zunächst geplant, die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchzuführen.

Die Größe der Grundfläche des eigentlich zur Realisierung anstehenden Vorhabens zur Erweiterung des Bestandsbetriebes (neues Hochregallager, neuer Versandbereich, neuer Verladehof) beträgt ca. 8.700 m². Die überbaute bzw. versiegelte Grundfläche des vorhandenen Betriebes hat eine Größe von ca. 18.900 m². Weiterhin ist geplant, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ insgesamt eine überbaubare Fläche von 30.200 m² (vgl. Gliederungspunkt 3 Flächenbilanz) festsetzt. Da noch unklar ist, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält, wird in den nachfolgenden Ausführungen von der überbaubaren Fläche als der insgesamt zu versiegelnden Fläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB ausgegangen. Die Obergrenzen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² werden damit deutlich überschritten, die des § 13a (Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 70.000 m² aber eingehalten.

Im ersten Schritt wurde daher geprüft, ob die zusätzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB gegeben sind:

- Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Grundsätzlich ist das beschleunigte Verfahren in diesem Fall auch zulässig, weil durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Sowohl die bestehende Anlage als auch die geplante Erweiterung ist weder in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) noch in der letzten Fassung vom 14.01.2017 zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) Anhang I (genehmigungspflichtige Anlagen) enthalten. Die Streichung der Wellpappenanlagen in der BImSchV erfolgte bereits 2001. Der Gesetzgeber begründet dies damit, dass Wellpappenanlagen nicht unter die Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe fallen und diese speziellen Anlagen zur Herstellung von Wellpappe kaum emissionsrelevant sind, da der eigentliche Herstellungsprozess das Verkleben einzelner Kartonbahnen mit lösungsmittelfreien Klebstoffen darstellt (s. Ule: Kommentar zum Bundes-Immissionsschutzgesetz). Es wird also zwischen Anlagen zur Herstellung von Karton und Anlagen zur Herstellung von Wellpappe unterschieden. Wird ausschließlich Wellpappe hergestellt, wie in diesem Fall, ist weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
- Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten
Flora-Fauna-Habitat (FFH)- oder Vogelschutzgebiete befinden sich außerhalb einer Wirkzone von 300 m. Damit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7.b) BauGB genannten Schutzgüter.



- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind auch nicht zu beachten, da der Betrieb nicht zu den Betrieben gehört, die unter die EU-Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen gehört.

In einem zweiten Schritt wird eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien durchgeführt, um einzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles).

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf	-----
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das Vorhaben gehört nicht zu den Plänen oder Programmen gemäß Anlage 5 Nr. 1 und Nr. 2 UVPG, die einer strategischen Umweltprüfung unterliegen.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Andere Pläne oder Programme werden nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan fördert das nachhaltige Konzept der Stadt der kurzen Wege. Die schalltechnischen und verkehrlichen Konflikte sind zu bewältigen. Siehe auch Teil B - Auswirkungen auf die Umwelt
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten, umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Siehe Teil B - Auswirkungen auf die Umwelt
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	keine relevante Bedeutung
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf;	-----



2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	siehe Untersuchung unter Teil B - Auswirkungen auf die Umwelt
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kein kumulativer grenzüberschreitender Charakter gegeben
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	der Betrieb gehört nicht zu den Betrieben, die unter die EU-Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle fallen. Ansonsten Hauptrisiko Brandgefahr.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	weitgehend auf Plangebiet beschränkt
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	siehe Untersuchung unter Teil B - Auswirkungen auf die Umwelt
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),	Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich



2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	siehe Untersuchung unter Teil B - Auswirkungen auf die Umwelt
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine Auswirkungen

Auf Grund der überschlägigen Prüfung gemäß den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs. 2 BauGB sind unter zusätzlicher Berücksichtigung der in Teil B - Umweltbericht - durchgeführten Prüfungen keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die schalltechnischen Auswirkungen lassen sich im Rahmen von baulichen und betrieblichen Maßnahmen im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bewältigen. Grundsätzlich sind damit die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

Eine genauere Prüfung zur Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich hat aber ergeben, dass der eigentliche Erweiterungsbereich auf Grund seiner Größe von ca. 13.000 m² im Sinne des § 34 BauGB auch als Außenbereich im Innenbereich gewertet werden kann. In diesem Fall sind die Bestimmungen des § 13a BauGB nicht anwendbar.

Abschließende Festlegung des Verfahren und weiteres Vorgehen

Um die Rechtssicherheit des Verfahrens nicht zu gefährden und dem allgemeinen Wunsch nach frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit gerecht zu werden, wurde daraufhin entschieden, auf eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - zu verzichten.

In einem nächsten Schritt ist daher im April/Mai 2020 die frühzeitige Unterrich-



tung der Öffentlichkeit geplant bzw. soll der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden.

Im Vorfeld wurde eine erste, frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ wurden in diesem Zuge nicht vorgetragen. Nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3. Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird der eigentliche Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet, der nach dem Auslegungsbeschluss der politischen Gremien öffentlich auszulegen ist. Nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zu der Offenlage des Planes soll gegebenenfalls der Satzungsbeschluss erfolgen. Teil des Satzungsbeschlusses wird ein Vertrag zur Durchführung des Vorhabens, der sogenannte Durchführungsvertrag, sein.

3. **PLANUNGSBINDUNGEN**

3.1. **Landesplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3.2. **Flächennutzungsplan**

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 35/II Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich der Herderstraße und westlich der Maurinusstraße“ ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) und im nördlichen Randbereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben beabsichtigt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Darstellung findet sich auch schon im vor 2006 geltenden FNP. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes sollte durch die Grünfläche eine optische Trennung zwischen Werk und umgebender Wohnbebauung beibehalten werden. Dies war auch die Begründung für die Übernahme der Darstellung aus dem FNP vor 2006 in den seit 2006 rechtswirksamen FNP.

Durch die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich der Herderstraße und westlich der Maurinusstraße“ zu Grunde liegende Konzeption wird ein Teilbereich der Grünflächendarstellung in Anspruch genommen. Gleichzeitig werden neue Grünräume mit Bepflanzung in dem Bereich der GE*-Darstellung angelegt. Das im FNP implizit formulierte Ziel der optischen Trennung der unterschiedlichen Nutzungen wird also durch die im Bebauungsplan V 35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich der Herderstraße und westlich der Maurinusstraße“ vorgesehenen Neuordnungen von Gebäude und Freiraumnutzungen erfüllt.

Unter der Beachtung der Parzellenunschärfe des FNP ist der Bebauungsplan V 35/II im jetzigen Vorentwurfsstand aus dem FNP entwickelt. Der Bebauungsplanvorentwurf V 35/II reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.



3.3. **Landschaftsplan/Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes.

Flora-Fauna-Habitat (FFH)- oder Vogelschutzgebiete befinden sich außerhalb einer Wirkzone von 300 m.

3.4. **Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet aber auch das unmittelbare Umfeld wurde bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergab sich bislang aus den Bestimmungen des § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Lediglich der südöstlich angrenzende Bereich Rolandstraße/Maurinusstraße ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 31/II „Maashof“ überplant.

3.5. **Vorhandene Nutzung/bauliche Entwicklung**

Das Plangebiet ist insbesondere in der südlichen Hälfte schon seit über 100 Jahren gewerblich durch das Wellpappenwerk genutzt. Das Werk gehört damit zu den ersten größeren baulichen Maßnahmen im Ortsteil Quettingen. Ausgehend von dem Hauptgebäude mit Verwaltung an der Herderstraße, hat sich der Betrieb dann im Laufe der Zeit schrittweise Richtung Norden entwickelt. Die anfängliche Solitäranlage des Betriebsgeländes wurde ab den fünfziger Jahren zunehmend durch im Umfeld entstehende Wohnbebauung aufgehoben und es entstand die heutige, das Gebiet prägende Gemengelage.

3.6. **Umgebung**

Die heutige Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Südosten vornehmlich durch kleinteilige, zweigeschossige Wohnhäuser und auch vereinzelt dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Südwesten grenzt die zweigeschossige Gemeinschaftsgrundschule Herderstraße an. Der zur Bebauung anstehende nördliche Teil des Plangebietes ist im Westen, Norden und Osten umgeben von großformatigen 3- bis 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt leicht Richtung Südwesten ab.

3.7. **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Maurinusstraße unmittelbar an die Lützenkirchener Straße (L 219) und die Quettinger Straße (K4) an das überregionale Straßennetz angebunden.

4. **PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

4.1. **Planung**

Betriebsbeschreibung

Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG produziert Verpackungen, insbesondere Transportverpackungen u. a. für Milch, Saft und andere Lebensmittel. Dazu werden im ersten Schritt der Produktion Wellpappenbögen in unterschiedlichen Papierqualitäten hergestellt, welche in einem weiteren Verarbeitungsprozess veredelt werden. Hierbei werden aufwendige Druckbilder auf die auszustanzende Verpackung aufgebracht. Zurzeit werden täglich in der Zeit



von 6 - 22 Uhr rund 700 Paletten Fertigware produziert, die auf 3.200 Stellflächen einlagert werden. Zur Abholung und Ablieferung fahren täglich im Durchschnitt rund 26 LKW auf das Betriebsgelände. Dies entspricht, bezogen auf den Lieferverkehr, ungefähr 56 KFZ-Fahrten. Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG beschäftigt zurzeit in Verwaltung und Produktion rund 82 Mitarbeiter.

Vorhaben

Zur dringend benötigten Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten des Wellpappenwerkes sollen die bestehenden Hallenflächen nördlich unmittelbar angrenzend durch ein neues Fertigwarenlager und einen neuen Versandbereich um rund 6.500 m² BGF erweitert werden. Geplant ist ein Hochregallager mit rund 9.700 Stellflächen für Paletten (bislang 3.200 Stellflächen) und daneben unmittelbar angeschlossen eine Verladehalle mit Laderampen, in der die Ware entsprechend vorkommissioniert werden soll. Insgesamt soll eine vollautomatische Anlage entstehen, die auf das Ein- bzw. Auslagern mittels Staplerverkehr und den damit verbundenen Emissionen weitgehend verzichtet. Mit der Erweiterung der Lagerfläche wird ein steigender Bedarf an Mitarbeitern von rund 16 % von 82 auf rund 95 Personen prognostiziert. Zudem wird ein Anstieg der täglichen LKW-Fahrten auf 78 in der Endausbaustufe bei voller Lagerauslastung erwartet.

Bebauungskonzept

Die beengten Grundstücksverhältnisse verlangen eine kompakte Anordnung der neuen Lager- und Versandsituation. Zentraler Baustein ist daher ein neues Hochregallager mit einer Höhe von ca. 18 bzw. 19,5 m über Gelände. Mit einer absoluten Höhe von maximal 94,5 m ü. NHN bewegt es sich etwa im Bereich der Firsthöhe der Mehrfamilienhäuser an der Maurinusstraße, übersteigt aber die ca. 30 m nördlich bzw. die westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser an der Stettiner Straße um ca. 7 m und den First des ca. 25 m südwestlich und des ca. 2 m tiefer gelegenen Einfamilienhauses um ca. 12 m. Insgesamt ist aber das Hochregallager durchgehend um ca. 18 m von den Grenzen zur westlich und nördlich gelegenen Wohnbebauung abgerückt also deutlich mehr als auf Grund der Abstandsflächen nach BauO NRW 2018 im Gewerbegebiet notwendig wäre (ca. 7,60 m). Der gewählte Abstand ermöglicht eine großzügige Eingrünung und gibt gleichzeitig Raum für Feuerwehreinsatzflächen.

Unmittelbar angrenzend sind die ca. 8 m hohen Verladehallen geplant, die gleichzeitig eine großzügig dimensionierte, leistungsfähige Verladesituation mit unterschiedlichen Laderampen hofartig einfassen und damit gegenüber der Wohnbebauung optisch und schalltechnisch abschirmen.

4.2. **Erschließung**

Im Mai 2018 wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung Runge IVP durchgeführt, welche die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Die Verkehrserzeugung im Pkw- und Lieferwagenverkehr steigt von rund 140 Kfz-Fahrten auf etwa 160 Kfz-Fahrten am typischen Wochentag. Im Schwerverkehr ist eine Steigerung von 52 LKW-



Fahrten auf 78 LKW-Fahrten, überwiegend mit Sattelzügen zu erwarten.

Weiterhin wird die Einfahrt für den Lieferverkehr an der Maurinusstraße gegenüber der einmündenden Bergstraße liegen. Das Konzept für das Werksgelände sieht einen erweiterten Ladehof vor, auf dem die Rangiervorgänge besser stattfinden können und auf dem auch Warteplätze für LKW angeboten werden.

Für die Verkehrsführung zum Betriebsgelände wurden zwei Varianten betrachtet. Variante 1 sieht die Beibehaltung der zurzeit bestehenden Verkehrsführung mit freier Routenwahl der LKW-Fahrer vor. Variante 2 gibt bei der Routenführung eine Richtung vor. Ankommende LKW gelangen von der Quettinger Straße aus über die Maurinusstraße auf das Werksgelände, abfahrende LKW dagegen verlassen das Werksgelände über die Maurinusstraße in Richtung Lützenkirchener Straße. Diese Verkehrsführung minimiert die Anzahl möglicher Begegnungsfälle im Schwerlastverkehr und somit die Anzahl der Konfliktfälle im Straßenraum der Maurinusstraße. Nach Durchführung der Maßnahme soll die Variante 2 zum Tragen kommen.

Die zukünftige absolute KFZ-Verkehrsmenge in der Maurinusstraße ist mit bis zu 2.650 KFZ-Fahrten in der Verkehrsprognose nicht unverträglich für eine Quartiersstraße mit überwiegend anliegender Wohnnutzung. Auch Schwerverkehrsanteile von bis zu 2,5 % sind nicht außergewöhnlich, sodass eine Verträglichkeit des Gewerbeverkehrs mit der Wohnnutzung darstellbar ist.

4.3. **Grünordnung**

Das großzügige Abrücken des Hochregallagers, aber auch der Versandhallen von den Grundstücksgrenzen gibt Raum für einen durchgängigen 5 m breiten Gehölzstreifen mit einer durchgehenden Baumreihe, der den gesamten geplanten Erweiterungsbereich rundum einfasst und optisch gegenüber der Wohnbebauung eingrünt bzw. abschirmt. Zudem ist vorgesehen, die neu geplanten Dachflächen zu begrünen, um gleichzeitig eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu ermöglichen für das auf den neu geplanten Dachflächen anfallende Regenwasser.

4.4. **Ver- und Entsorgung**

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser ist durch das vorhandene Netz in der Maurinus- und Herderstraße sichergestellt. Für den Betrieb selbst wird auf dem Gelände eine Trafoanlage betrieben.

Entsorgung

Es besteht eine Mischwasserkanalisation in der Maurinus- und Herderstraße, welche das anfallende Schmutz- und Regenwasser der vorhandenen Bebauung aufnimmt. Das auf den neu geplanten Dachflächen anfallende Regenwasser soll mit teilweiser Dachbegrünung und Versickerung naturnah bewirtschaftet werden.

4.5. **Immissionsschutz**

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes wurde im Juni 2018 von ACCON Köln GmbH eine Immissionsprognose durchgeführt. Hierzu wurde



ein entsprechendes dreidimensionales Rechenmodell aufgebaut. Als wesentliche Lärmparameter wurde bezogen auf die Fahrzeugbewegungen und Verlademengen von einer Pessimalebetrachtung ausgegangen. Die überschlägige Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in Summe mit den anteiligen Immissionspegeln durch die bereits bestehenden Betriebsteile unterhalb der zulässigen Tagesrichtwerte aller Immissionspunkte der Nachbarschaft darstellbar ist. Hierzu muss eine Abschirmung des Verladebereiches gegenüber der Wohnbebauung gewährleistet sein. Da die Bebauung entlang der Maurinusstraße zeitlich nicht verbindlich definiert werden kann, erfolgt eine zweistufige Ausführung. In der ersten Stufe wird entlang der zukünftigen Außenkante der Betriebshalle eine Lärmschutzwand errichtet, die alle schalltechnischen Anforderungen aus dem Gutachten erfüllt. In der zweiten Stufe erfolgt die Errichtung der Betriebshalle unter Einbeziehung der vorhandenen Lärmschutzwand als Außenwand. Die baulichen Anforderungen zur Einhaltung des Immissionsschutzes fließen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein.



Teil B: Umweltbericht

1. EINLEITUNG

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Verfahrens muss ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden. Er dient der Darstellung des Bestandes in Bezug auf umweltrelevante Aspekte und der erwarteten Auswirkungen des Vorhabens. Als Bestand wird hierbei der derzeitige Zustand angesehen.

Im Gesamtplangebiet von ca. 36.300 m² ist auf einer Fläche von ca. 13.000 m² bisheriger Grünfläche zuzüglich der Fläche eines bestehenden Gebäudes die Neuerrichtung eines Hochregallagers und einer Versandhalle vorgesehen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Eingrünungsstreifen, größtenteils ergänzt mit Baumpflanzungen, an der nördlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Grenze vorgesehen.

1.2. Ziele des Umweltschutzes

Diese sind – unter Berücksichtigung des geplanten Eingriffes – umfassende Maßnahmen, um eine hohe Biodiversität auf dem Eingriffsareal zu fördern. Dabei wird bewusst ein möglichst hoher Teil von Maßnahmen auf der eigentlichen Plangebietsfläche vorgesehen, um Biotopvernetzung u. a. zu ermöglichen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
schutzgut- übergreifend	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt▪ Vermeidung von Emissionen▪ sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien▪ Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen▪ Eingriffsregelung – Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern▪ Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen▪ Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan▪ Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf▪ Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange▪ Monitoring – Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen▪ Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen im Sinne



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>des Umweltschutzes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) ▪ Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen u. ä. Erscheinungen) <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Der Plan bereitet die städtebaulich sinnvolle Nutzung der Fläche vor.</p>
Boden	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ▪ langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen ▪ Schutz vor u. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ▪ Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten; sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen ▪ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. ▪ Bodenerosionen sind zu vermeiden. ▪ Ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung von Abfällen (hier: Bodenaushub etc.) <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Durch die umfänglichen Baumaßnahmen wird sich die Bodenstruktur u. a. massiv ändern. Auf den nach der Baumaßnahme verbleibenden wenigen offenen Bodenflächen wird die Grundlage zur Regeneration von Boden geschaffen.</p>
Wasser	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG NW)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen. ▪ Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. ▪ Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. ▪ Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Das anfallende Niederschlagswasser wird naturnah bewirtschaftet durch Verdunstung (Vegetation inkl. Dachbegrünung) und Versickerung.</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Klima/Luft	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz ▪ Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt ▪ Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. ▪ Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. ▪ Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Der Energiebedarf der neu entstehenden Bebauung wird mind. den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Damit einher geht ein relativ geringer Verbrauch von Primärenergie. Die Begrünung der Dachflächen im Neubaubereich wird sich durch Staubbinderung, Verdunstung u. a. positiv auf das Schutzgut auswirken.</p>
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSRL), Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind. ▪ Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. ▪ Nachnutzung von Konversionsflächen: die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, gilt bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung nicht als Eingriff (Natur auf Zeit); dennoch gelten insbesondere die Beseitigung von Hecken, Alleen, Baumreihen und Streuobstwiesen, soweit sie prägende Bestandteile der Landschaft sind, sowie von Tümpeln und Weihern mit einer Fläche von mehr als 100 m² als Eingriff. ▪ Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. ▪ Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbote gegenüber besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten ▪ Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Die neu entstehenden (Dach-)Grünbereiche sind in der Lage, Nahrungs- und Lebensraum zu schaffen. Evtl. Empfehlungen auf Grund der noch durchzuführenden Artenschutzrechtlichen Prüfung sind entsprechend zu berücksichtigen.</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Landschaftsbild/Erholung	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes ▪ Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. ▪ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Die Planung ermöglicht die fast komplette Eingrünung des Gewerbestandortes. Dies bildet Pluspunkte in Bezug auf das Landschaftsbild.</p>
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ▪ Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung ▪ Berücksichtigung der Belange von Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge; Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ▪ Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen ▪ Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten. ▪ Es sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Durch die Planung des teilweise begrünten Baukörpers wird Lärm gemindert, Staub gebunden und im Sommer die Temperatur durch Verdunstung ‚geregelt‘. Eine im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung kritisch hintergefragte Verschattung der Wohnbebauung durch das Hochregallager wurde untersucht und kann als unkritisch angesehen werden.</p>
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. ▪ Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten. <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Im Umfeld befinden sich keine Denkmäler. Historische Kulturlandschaftsbereiche innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Neu-Flächeninanspruchnahme ▪ Neue Nutzung oder Rückführung in natürlichem Zustand von nicht mehr benötigten Flächen
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Durch die Neunutzung einer auch bisher mit einem Gebäude bestandenen Fläche wird zumindest für einen Teil des Vorhabens die Neu-Flächeninanspruchnahme verhindert.</p> <p>Ansonsten ermöglicht die Dachbegrünung der Neubauten zumindest in Teilbereichen einen Ersatz für die Inanspruchnahme.</p>
Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Klimawandel führt in verdichteten (Stadt-)räumen durch Erhöhung der heißen Tage zu gesundheitlichen Problemen. Außerdem wird die Häufigkeit und der Umfang von sogenannten Starkregenereignissen signifikant zunehmen.
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Durch die umfänglichen (Dach-)begrünungen wird eine deutliche Reduzierung der Wärmelast erreicht. Ebenso sind die Dachbegrünungen in der Lage, bei Starkregenereignissen große Wassermengen aufzunehmen, zwischen zu speichern und deutlich zeitverzögert abzugeben.</p>
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwere Unfälle und Katastrophen im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen können sich erfahrungsgemäß durch Brandunfälle und Überschwemmungen ergeben
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Alle Bereiche werden nach den aktuellen Vorgaben des Brandschutzes geplant und errichtet.</p>
Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben oder Tätigkeiten		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hier fällt in erster Linie die Auswirkung durch Lärm auf Grund der Verkehrsachsen ins Auge.
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Durch die (Gebäude-)begrünungsmaßnahmen ist in einem gewissen Maße mit Schalldämpfung zu rechnen.</p>
Überwachungsmaßnahmen u. a. für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen		<ul style="list-style-type: none"> ▪
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Während der Baumaßnahmen wird es eine Umweltbaubegleitung geben, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu verhindern.</p>
Anforderungen an die Einzelfallprüfung		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Einzelfallprüfungen sind dann notwendig, wenn Nutzungen wie Industrie, Windenergie u. a. vorgesehen sind. Dies ist hier nicht der Fall, so dass auch keine Anforderungen aufgestellt werden müssen.</p>



2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

2.1. **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

- **Wirkung für umliegende Flächen:**

Derzeit liegt der Gewerbebetrieb im südlichen bis mittleren Bereich des Areals. Im Norden befindet sich eine Grünfläche, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist das Gesamtareal nun als Gewerbegebiet inkl. Eingrünungstreifen an den Außenrändern außer im Süden aus.

- **Störungen:**

Die Belastungen/Störungen des Plangebietes rühren heute vor allem von der gewerblichen Nutzung mit dem damit einhergehenden LKW-Verkehr her.

- **Angewandte Untersuchungsmethoden, Grundlagen**

Das Gebiet wird anhand des realen Bestandes erfasst und bewertet.

Außerdem wurden ergänzende Aspekte recherchiert. Dabei handelt es sich um:

ÖPNV:

In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Maurinusstraße mit den Linien 201, 205 und 235. Die Linien umfassen folgende Strecken:

201 – Forellental, Lützenkirchen, Opladen, Lev.-Mitte, S-Bahn Chempark und umgekehrt mit Gesamtfahrzeit 53 min., Mo - Fr ab ca. 4.30 Uhr (Lützenkirchen) bzw. ab ca. 5.20 Uhr (Chempark) alle 20 - 30 min (je nach Tageszeit), abends bis ca. 23.30 Uhr (Lützenkirchen und ab Lev-Mitte); Sa und So etwas geringere Betriebszeiten,

205 – Opladen, Quettingen, Lützenkirchen, Steinbüchel, Schlebusch, Schlebusch Stadtbahn und umgekehrt mit Gesamtfahrzeit 35 min., Mo - Fr ab ca. 5.20 Uhr (Opladen) bzw. ca. 6.20 Uhr (Schlebusch) alle 20 min. bis ca. 23 Uhr,

235 – Rundverkehr von Lützenkirchen Mitte mit Kleinbus, Wendepunkt Zauberkuhle Wende mit einer Gesamtfahrzeit von ca. 20 min.; Linienvverlauf wird im 2-stündlichen Takt von ca. 7 bis ca. 17 Uhr Mo - Fr bedient.

Radverkehrsnetz:

Das Plangebiet liegt unmittelbar am lokalen Netz des Radverkehrsnetzes NRW. Anbindung an überregionale Strecken befinden sich ca. 1,4 km nördlich bzw. 3,6 km südlich.

Landschaftsplan:

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen nicht von den Planungen berührt.

Regionalplan/Flächennutzungsplan:

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der rechtswirksame FNP der Stadt Leverkusen stellt den Bereich überwiegend als GE* und im nördlichen Randbereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung



dar. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben beabsichtigt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Informationen sind inklusive ergänzender Kenntnisse analysiert worden und dienen zusammen mit dem derzeitigen Zustand als Grundlage für die Planung.

- **Tiere**

Das Plangebiet weist auf Grund der Lage und der Ausgestaltung (deutliche Vorbelastung) eine geringe Biotopfunktion auf. Die Grünflächen mit Gehölzen im Norden stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und/oder Lebensraum dar.

Die Fläche unterliegt keinem Schutzstatus. Auch im direkten Umfeld sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete vorhanden. Ca. 200 m östlich befindet sich eine geschützte Allee und im Norden liegt in ca. 350 m Entfernung das Naturschutzgebiet Wiembach-/Ölbachtal.

- **Pflanzen**

Die vorhandene Vegetation besteht bis auf wenige Gehölze im nördlichen Bereich aus dem dort auch zu findenden, regelmäßig gemähten Rasen bzw. -Wiesenbewuchs.

- **Boden**

Die Fläche befindet sich auf der Bergischen Heideterrasse.

Das Plangebiet weist laut Bodenkarte die Bodentypen Braunerde und Pseudogley-Braunerde auf. Als Bodenarten ist schluffig lehmiger Sand bis sandiger Schluff vorhanden. Diese sind fast jederzeit gut bearbeitbar. Die Wasserdurchlässigkeit wird als hoch bis mittel ausgewiesen. Die Schutzwürdigkeit wird mit der Eigenschaft als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion begründet.

Die Fläche des ca. 1 km westlich liegenden Bebauungsplanes Neue Bahn Stadt/Westseite Quartiere ist als Erdbebenzone 0 ausgewiesen.

Das Betriebsgelände der Wellpappenfabrik Franz Gierlichs GmbH & Co KG wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung NE1272 – Wellpappenwerk Gierlichs als altlastenverdächtige Fläche/Verdachtsfläche geführt. Die seit 115 Jahren auf dem Gelände betriebene Herstellung und Verarbeitung von Wellpappe und die zeitweise betriebene Eigenbedarfstankstelle und ein LKW-Waschplatz lassen auf Grund der allgemeinen Erfahrungen vermuten, dass schädliche Bodenveränderungen zu erwarten sind.

- **Wasser**

Für den geplanten Bereich sind keine wasserwirtschaftlichen Schutzgebiete (Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (ÜSG/WSG)) ausgewiesen. Ebenso befinden sich im Plangebiet keine Grundwassermessstellen. Momentan wird das Niederschlagswasser aller versiegelten Flächen dem Mischwasserkanal zugeführt. Im Bereich der Vegetationsflächen kann es direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen.



- **Luft/Klima**

Das Plangebiet zeichnet sich auf Grund seiner Lage in einem Siedlungsbereich mit relativ großen Grünanteilen durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte für die Luftqualität gemäß Neununddreißigster Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) sind hier nicht zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist heute insbesondere in seiner Südhälfte von einer massiven Versiegelung/Bebauung geprägt.

- **Landschaft**

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden ein weitestgehend ebenes Gelände. Sie sind im südlichen bis mittleren Bereich durch die vorhandenen Gewerbebauten und im Norden durch die Wiesenfläche mit Gehölzen geprägt.

Hochwertige Biotopflächen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt. Ortsbildprägend ist die Gebäudestruktur des Gewerbebetriebes.

- **Mensch**

Durch die derzeitige Ausgestaltung des Plangebietes gibt es die unterschiedlichsten Auswirkungen auf den Lebensbereich von Menschen. Das örtliche Kleinklima wird einerseits durch die starke Versiegelung negativ beeinflusst. Einen gewissen Ausgleich dazu inkl. Staubbindung und Verdunstung bewirken die Flächen mit Rasen/Wiese und Gehölzen.

Die das Plangebiet tangierende Maurinusstraße stellt zusammen mit dem Verkehrslärm und Gewerbelärm des Betriebes die maßgeblichen Lärmquellen dar. Laut Lärmkarte treten im Bereich der geplanten neuen Bebauung zurzeit Nachtpegel und 24-h-Pegel bis zu ca. 60 dB(A) auf. Die genauen Werte sind durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten untersucht worden (siehe Teil A – Immissionsschutz).

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Umfeld befinden sich keine Denkmäler. Innerhalb des Plangebietes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben. Der Bebauungsplan ist jedoch vorsorglich mit einem Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden versehen. Historische Kulturlandschaftsbereiche innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

- **Schutzgut Fläche**

Momentan sind große Bereiche des Plangebietes durch Gebäude- und Verkehrsflächen versiegelt. Im Norden gibt es einen Bereich mit Wiese/Rasen und einzelnen Gehölzen.

- **Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels**

Bisher war die Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels in diesem Bereich noch kein Thema.

In der Realität ist dies auf dem Gesamtareal genauso wahrzunehmen. Die Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal spricht eine deutliche Sprache der Zeit, als die Gebäude entstanden sind. Die Starkregenereignisse



der letzten Jahre im Umfeld von Leverkusen (z. B. 2018 Leichlingen) zeigen die Relevanz von Maßnahmen zur Klimawandel-Folgenanpassung.

- **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Momentan ist davon auszugehen, dass ein Brand im Pappenlager die größte Wahrscheinlichkeit für schwere Unfälle und Katastrophen darstellt.

- **Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben oder Tätigkeiten**

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit anderen Vorhaben u. a.

- **Überwachungsmaßnahmen u. a. für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

Überwachungsmaßnahmen waren bisher bei der gewerblichen Nutzung der Fläche noch kein Thema.

- **Anforderungen an die Einzelfallprüfung**

Auch diese Thematik war bisher nicht relevant.

2.2. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich das Areal nicht wesentlich verändert. Das Erscheinungsbild des praktisch vollversiegelten Bereiches im Süden und in der Mitte des Areals sowie der Grünbereich im Norden würde vermutlich weiterhin so wie bisher in Erscheinung treten.

2.3. **Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

2.3.1. **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand analysiert.

- **Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dabei handelt es sich auf Grund der vorhandenen Grünflächen am ehesten um Insekten, wenige Vogelarten und evtl. einzelne Kleinsäuger. Ein Teil der derzeitigen Fauna wird wohl das Gebiet dauerhaft verlassen. Dabei ist mit Ausweichen auf unmittelbar bis mittelbar angrenzende Flächen zu rechnen.

In Bezug auf mögliche Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vorgenommen. Deren Ergebnisse sind bei der weiteren Bearbeitung/Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.



- **Schutzgut Pflanzen**

Durch die umfassende Bebauung der Fläche wird die gesamte vorhandene Vegetation verloren gehen.

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen, extensive Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Diese geben entsprechenden Arten Lebens- und Nahrungsraum. Bei der extensiven Dachbegrünung sind dies z. B. verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken), die ansonsten durch den Rückgang von Magerstandorten u. a. Probleme haben.

Die neu geplanten Anpflanzungen sind mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen. In den Eingrünungsbereichen ist in Teilbereichen auch Raum für natürliche Entwicklung gegeben. Bäume als Neupflanzungen weisen im Kronenbereich eine zusätzliche Biotopebene auf.

- **Schutzgut Boden**

Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ ein. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge in einem großen Teil der bisher unversiegelten Bereiche des Gebietes zerstört, durch Versiegelungen gehen dort die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushaltes sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

In Bezug auf den Bestand erhöht sich die Versiegelung um ca. 6.500 m² (Gebäude). Die Gesamtversiegelung beläuft sich nach der Umsetzung auf ca. 93 % des Gesamtareals.

Auf Grund der Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche ist durch eine orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu klären, ob im Bereich des Betriebsgeländes eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) vorliegt oder zukünftig zu besorgen ist und ob diese ggfls. weitere Maßnahmen, wie z. B. Sanierungsmaßnahmen, und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich macht.

Anfallende Aushubmassen, die vom Grundstück entsorgt werden, sind von einem geeigneten Fachgutachter ordnungsgemäß zu beproben (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20 PN 98), in einem chemischen Labor zu untersuchen (LAGA 20/DepV) und anschließend vom Fachgutachter abfallrechtlich einzustufen. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) ist frühzeitig im Vorfeld der Entsorgung der Aushubmassen zu beteiligen.

- **Schutzgut Wasser**

Auf Grund des Landeswassergesetzes ist im Plangebiet eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers umzusetzen.

Dies soll bei den Neubauten mittels extensiver Dachbegrünung, evtl. zusätzlicher Regenwasserrückhaltung auf dem Dach mittels Retentionselementen oder



Ausbildung als multifunktionale Dachvegetation = Sumpfpflanzendach geschehen. Das dann noch vorhandene Überschusswasser soll durch Mulden bzw. Muldenrigolen versickert werden. Dazu soll ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Bodenbeschaffenheit, der Grundwassersituation, Versiegelung von Oberflächen sowie zur Versickerungsfähigkeit des Bodens beauftragt werden

- **Schutzgut Luft/Klima**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind großflächige Gebäude mit Höhen zwischen 8 m (Hallen) und 19 m (Hochregallager) zum größten Teil auf einer bisherigen Grünfläche vorgesehen. Dies führt prinzipiell durch die Baumassen und die Änderung der Luftstromverhältnisse zu einer Verschlechterung des Kleinklimas. Abmildern lässt sich dieses durch unterschiedliche Maßnahmen wie Eingrünung (Gehölzstreifen an der Grundstücksgrenze im Erweiterungsbereich), Begrünung (Fassaden Außenseiten, Dächer – möglichst in Kombination mit Photovoltaik) und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (multifunktionale Dachvegetation = Sumpfpflanzendach mit ca. 90 – 100 % Verdunstung) und/oder Retentionsdach (ca. 80 – 90 % Verdunstung), Versickerung in Mulden-Rigole mit entsprechender Teil-Verdunstung.

Die Gehölze bewirken u. a. durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbindung und damit auch Luftreinigung. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. So ist z. B. schon 1 m² extensive Begrünung in der Lage, etwa 8 g Feinstaub und 350 g Kohlenstoff im Jahr zu binden.

Der LKW-Verkehr verursacht Abgas- und Lärmimmissionen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist, vor allem bei trockenem Wetter, mit einer starken Staubbelastung zu rechnen.

- **Schutzgut Landschaft**

Der stark überformte Bereich der gewerblichen Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch zusätzliche bauliche Inanspruchnahme der nördlichen, brachgefallenen Grünfläche den Grad der Grundstücksversiegelung deutlich erhöhen. Die vorgesehene, neue Begrünung der von Bebauung freigehaltenen Flächen entlang der Maurinusstraße sowie der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen soll diesen optischen Eindruck der Versiegelung mildern.

- **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase des Gebäudekomplexes erfolgt auf angrenzenden Flächen Lärmbelästigung.

Darüber hinaus ergeben sich folgende Auswirkungen:

- a) Verkehrslärm:

Laut Umgebungslärmkartierung der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2018 für den Straßenverkehr ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet eingehalten werden. (siehe auch Teil A – Immissionsschutz)

- b) Anlagenbezogener Lärm und Geräusche auf dem Betriebsgelände



Die Betriebszeiten liegen zwischen 6 und 22 Uhr. Laut Schallgutachten der Fa. ACCON werden die zusätzlichen Lärmimmissionen durch die Nutzung der neuen Gebäude in Kombination mit dem Bestand in Summe unterhalb der zulässigen Tagesrichtwerte liegen (siehe auch Teil A – Immissionsschutz).

b) Verschattung

Die Realisierung des Vorhabens, insbesondere das geplante Hochregallager (ca. 19,5 m Höhe), bewirkt eine Verschattung der benachbarten Grundstücke und Gebäude. Eine Untersuchung der Besonnungssituation hat gezeigt, dass die nach DIN 5034-1 für gesunde Wohnverhältnisse erforderliche Besonnungsdauer jeweils eines Aufenthaltsraumes der im Umfeld betroffenen Wohnungen durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen der Planung beinhalten Dachbegrünung, Gehölz- und Baumpflanzungen sowie naturnahe Regenwasserbewirtschaftung. Die geplanten extensiven Dachbegrünungen dämpfen - neben vielfältigen anderen Wirkungen - auf Grund der erhöhten Rauigkeit den Umgebungslärm. Entsprechende Untersuchungen weisen z. B. eine Minderung der Schallreflexion um bis zu 3 dB und eine Verbesserung der Schalldämmung eines Daches um bis zu 8 dB nach.

Gegenüber dem Istzustand wird sich die vollständige Versiegelung erhöhen. Es werden im Endzustand ca. 33.900 m² mit Gebäuden bzw. Verkehrsflächen belegt sein.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass entsprechend Denkmalschutzgesetz beim Auftreten archäologischer Bodenfunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich informiert wird und die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern bekannt sind.

- **Schutzgut Fläche**

Durch die extensive Dachbegrünung der Neubauten wird zumindest ein gewisser Teil der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme abgemildert.

- **Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels**

Die faktische Erhöhung der Grundstücksversiegelung durch zusätzliche Bebauung führt grundsätzlich zu einer ökologischen Verschlechterung der Wärmelast. Durch die umfänglichen (Dach-)Begrünungen soll eine deutliche Reduzierung der Wärmelast erreicht werden. Ebenso sind diese Dachflächen in der Lage, bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser aufzunehmen, zurückzuhalten und zeitverzögert in die Vorflut abzugeben. Die hierzu erforderlichen technischen und baulichen Möglichkeiten sollen umfänglich ausgeschöpft werden.

- **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Alle Neubauten werden nach den aktuellen Vorgaben des Brandschutzes geplant und errichtet.



- **Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben oder Tätigkeiten**

Durch die Dachbegrünungsmaßnahmen ist in einem gewissen Maße mit Schalldämpfung zu rechnen.

- **Überwachungsmaßnahmen u. a. für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

Während der Baumaßnahmen wird es eine Umweltbaubegleitung geben, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu verhindern.

- **Anforderungen an die Einzelfallprüfung**

Einzelfallprüfungen sind dann notwendig, wenn Nutzungen wie Industrie, Windenergie u. a. vorgesehen sind. Dies ist hier nicht der Fall, so dass auch keine Anforderungen aufgestellt werden müssen.

2.3.2. **Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Gebäude werden entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet. Allerdings steigert sich durch die Baumassen die sommerliche Aufheizung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Kleinklima. Hier wird durch die teilweisen Dachbegrünungen in einem hohen Maße die negative Wirkung verhindert bzw. reduziert.

Der in Gebieten dieser Ausprägung bedingte LKW-Verkehr wird auf den umliegenden Flächen mit Lärm und Abgasen wirken.

Abfälle werden laut Vorgaben der Abfallsatzung der Stadt Leverkusen getrennt. Damit wird ein Recycling von Wertstoffen ermöglicht.

Das gesamte Niederschlagswasser der geplanten Neubebauung wird über Begrünungen, Verdunstung und Versickerung des Überschusswasser wieder in den natürlichen Kreislauf geführt.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Anfallende Aushubmassen, die vom Grundstück entsorgt werden, sind von einem geeigneten Fachgutachter ordnungsgemäß zu beproben (LAGA 20 PN 98), in einem chemischen Labor zu untersuchen (LAGA 20/DepV) und anschließend vom Fachgutachter abfallrechtlich einzustufen. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) ist frühzeitig im Vorfeld der Entsorgung der Aushubmassen zu beteiligen

2.3.3. **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung**

Es wird entsprechend der Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung mit einem dementsprechenden Endenergieverbrauch geplant und gebaut.

Die vorgesehenen Dachbegrünungen bringen zusätzliche Dämmwirkung (je 6 cm Aufbau entspricht ca. 1 cm Dämmstoff). Damit kann die sommerliche Wärmelast reduziert werden und im Winter wirken die begrünten Dachbereiche als bessere Dämmung. Bei Nutzung von Photovoltaik würde diese sinnvollerweise



auf den Flächen mit extensiver Begrünung aufgeständert, denn durch die Verdunstung der Pflanzen wird die Verringerung der Ausbeute an heißen Tagen nachweislich verhindert.

2.3.4. Darstellungen in Landschaftsplänen u. a.

Das eigentliche Plangebiet ist im derzeit gültigen Landschaftsplan auf Grund der Innenstadtlage nicht enthalten.

In Bezug auf andere Vorgabepläne, wie z. B. Wasserschutzgebiet o. a., ist die Fläche nicht ausgewiesen.

2.3.5. Luftqualität

Die Beheizung und die Klimatisierung der Gebäude sowie der LKW-Verkehr verursachen Immissionen in Form von Abgasen. Hier führen die effiziente Energienutzung im Zusammenwirken mit einer optimalen Gebäudehülle sowie die geplanten Grünbereiche zu einer Minderung der negativen Auswirkungen.

2.3.6. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wie schon aus den obigen Ausführungen ersichtlich, sind die einzelnen Schutzgüter intensiv miteinander verknüpft.

Die Bodenflächen, aber auch Dachbegrünungssubstrate, sind Grundlage der Vegetation, reinigen durch Bakterien u. a. das einsickernde Regenwasser und stellen es durch Kapillarkräfte auch wieder für Verdunstung zur Verfügung.

Die Vegetationsflächen ermöglichen Tieren Nahrungsaufnahme und teilweise Lebensraum, bewirken Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas. Hiermit wird auch effektiv Klimawandelfolgenanpassung (Minderung von Hitzeinseln u. a.) erreicht. Dieser Effekt kann durch die Nutzung der begrünten Dachflächen als sogenannte Retentionsdächer noch verstärkt werden.

2.3.7. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB

- **Bodenschutzklausel**

Die Erhöhung der Versiegelung auf den Bauflächen stellt in Bezug auf die Bodenschutzklausel die gewichtigste Beeinträchtigung dar.

- **Umwidmungssperrklausel**

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen, werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

2.3.8. Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Wie schon in der Erläuterung Bebauungsplan ausgeführt, ist auf Grund der Zulässigkeit des Eingriffsumfanges keine klassische Eingriffsregelung durchzuführen. Die Untersuchungen/Ausführungen des Umweltberichtes ergeben nichts desto trotz folgende Punkte, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen
- Dachbegrünung
- Naturnahe Bewirtschaftung des gesamten anfallenden Regenwassers durch Dachbegrünung u. a.



2.3.9. **Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG**

Da sich keine entsprechenden Schutzgebiete im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden, ist hier eine Prüfung verzichtbar.

2.3.10. **Dachbegrünung**

Die Luftqualität wird durch Staubbindung und Verdunstung verbessert. Außerdem findet Lärminderung im Umfeld durch die Rauigkeit und die zusätzliche Masse statt. Für entsprechende Arten wird Nahrungs- und teilweise Lebensraum geschaffen.

Durch Verdunstung und Verdunstung des Restwassers wird der Kanal entlastet. Dies stellt einen Beitrag zum Hochwasserschutz dar.

2.3.11. **Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlägen:**

Bei Umsetzung einer naturnahen Bewirtschaftung wird das Kanalnetz im Bereich des Plangebietes entlastet.

Es finden unmittelbare Verdunstung und eine mittelbare Ergänzung des Grundwassers statt. Eine Verschlechterung insbesondere in Bezug auf die Bodenwasserhaushalts- und Grundwasserschutzfunktionen des Bodens wird damit vermieden und die Funktion des Bodens hinsichtlich dieser Aspekte dauerhaft erhalten.

2.3.12. **Vegetation:**

Die umfangreichen Be- und Eingrünungsmaßnahmen schaffen Nahrungs- bzw. Lebensraum für Insekten, Vögel u. a. Hier ist eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Das Kleinklima wird durch Verdunstung und Staubbindung positiv beeinflusst. Und auch das Erscheinungsbild des Gebietes erlangt eine Aufwertung.

2.3.13. **Anpflanzen von Laubbäumen**

Die Schattenwirkung und Verdunstung durch die Blattmasse in der Vegetationsperiode verhindert Aufheizung. Es wird Nahrungs- bzw. Lebensraum für viele Tierarten (Vögel, Insekten, Kleinsäuger) geschaffen. Im Bereich der offenen Baumscheiben ist ebenfalls eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und Staubbindung zeigt sich insbesondere an heißen Sommertagen sehr deutlich. Bäume haben eine positive Wirkung auf die optische Wahrnehmung des Gebietes.

3. **ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

3.1. **Monitoring**

Durch faunistische und floristische Kartierungen kann nach ca. 10 Jahren überprüft werden, ob die Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf Tiere und Pflanzen die angenommenen Ziele erfüllt haben.

3.2. **Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen:**

Eingriff	Umweltbeeinträchtigung	Kompensation
----------	------------------------	--------------



Versiegelung	Lebensraumverlust Fauna	Begrünung/Anpflanzung
	Lebensraumverlust Flora	Begrünung/Anpflanzung
	Zerstörung der vorh. Bodenstruktur	Begrünung der verbleibenden freien Bodenflächen
	Einschränkung der unmittelbaren Versickerung	Verdunstung und Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlags
	Wärmelasten Gebäude/versiegelte Flächen	Begrünung/Anpflanzung /Verdunstung
Abtrag des Oberbodens	Zerstörung des vorhandenen Bodengefüges	Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden durch entsprechende Wiederverwertung auf anderen Flächen (ggfls. mit Zwischenlagerung mittels fachgerechter Aufmietung)
LKW-Verkehr	Lärm, Abgase	Begrünung/Anpflanzung
Baukörper	Landschaftsbild	Ein- und Begrünung
	Minderung des Luftaustausches	Durch umfassende Begrünung Förderung des Luftaustausches

3.3. Zusammenfassung

Das Plangebiet wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen in Teilbereichen einen anderen Charakter als derzeit bekommen. Auf Wiesen-/Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen entsteht ein Hochregallager mit einer Versandhalle.

Als Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren sind der mit der Nutzung verbundene Verkehr, der Verkehrslärm und die Versiegelung anzusehen. Alle entsprechenden Belange sind in dem vorliegenden Umweltbericht gewürdigt worden.

Zum positiven Wirkungs-/Erscheinungsbild sind naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen.

Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes als ausgleichbar angesehen werden.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen sind nicht zu erwarten. Daher ist das Vorhaben als Maßnahme der Gewerbeentwicklung positiv zu beurteilen.

3.4. Quellen

- Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen
- Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Radrouten (www.radroutenplaner.nrw.de)
- Verbundfahrplan des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg
- Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Umweltdaten (www.uvo.nrw.de)
- Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Bodenkarte (www.tim-online.nrw.de)



- Erhebungen vor Ort durchgeführt vom Architekturbüro Pässler, Sundermann + Partner im Erweiterungsbereich), Begrünung (Fassaden Außenseiten, Dächer – möglichst in Kombination mit Photovoltaik) und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (z. B. multifunktionale Dachvegetation und/oder Retentionsdach (ca. 80 – 90 % Verdunstung), Versickerung in Mulden-Rigole mit entsprechender Teil-Verdunstung).

4. **BIOTOPPOTENTIAL (TIERE UND PFLANZEN)**

Die Fläche unterliegt keinem Schutzstatus. Auch im direkten Umfeld sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete vorhanden. Ca. 200 m östlich befindet sich eine geschützte Allee und im Norden liegt in ca. 350 m Entfernung das Naturschutzgebiet Wiembach-/Ölbachtal.

Das Areal für die Erweiterung weist momentan kein großes Biotoppotential auf, da sie nur mit wenigen Gehölzen und ansonsten mit Nutzrasen bewachsen ist.

5. **LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSEIGNUNG**

Das Landschafts-/Ortsbild wird sich auf Grund der neuen Baumassen in Kombination mit den Gebäudehöhen deutlich ändern. Die vorgesehene Eingrünung der Neubauten führt zu einer – auch in Bezug zum Ist-Zustand – deutlich besseren Einbindung des Gewerbestandortes.

Die Erholungseignung ist momentan schon durch den motorisierten Verkehr auf der Herder- und der Lützenkirchener Straße nicht gegeben.

6. **NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN**

Insbesondere die Dachflächen der neuen Hallen bieten sich – möglichst in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zur Ausbeuteerhöhung – für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an. Damit könnte ein Teil des Strombedarfes des Gewerbebetriebes umweltfreundlich erzeugt werden.

7. **BELANGE DES ARTENSCHUTZES**

Das Areal für die Erweiterung weist momentan keine erkennbaren Lebensraumstrukturen für geschützte Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf, da sie nur mit wenigen Gehölzen und ansonsten mit Nutzrasen bewachsen ist.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, wird im Folgenden eine Artenschutzprüfung (ASP I) mit einer Begehung einer Fachperson erforderlich. Falls sich aus der/den Prüfungen Vermeidungs-, Minderungs- o. a. –Maßnahmen ergeben, werden diese entsprechend in den Bebauungsplan einfließen.



Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, ABWÄGUNG

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8.c) BauGB Rechnung getragen und der Gewerbestandort langfristig gesichert.

Gleichzeitig kann durch die kompakte und flächensparende Anordnung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die sich aus der Planung ergebenden Konflikte mit den angrenzenden Bestandsstrukturen hinsichtlich der städtebaulichen Integration, der immissionschutzrechtlichen Auswirkungen und der verkehrlichen Belange des Projektes können im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch entsprechende gutachterliche Nachweise bauliche und grünordnerische Maßnahmen bewältigt bzw. auf ein vertretbares Maß gemindert werden.

2. PLANVERWIRKLICHUNG

2.1. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung ist keine Bodenordnung erforderlich. Alle erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

2.2. Regelungen zur Umsetzung/ Durchführungsvertrag

Zur Umsetzung der Planung ist zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

2.3. Kosten

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen mit der Vorhabenträgerin sein.

3. FLÄCHENBILANZ

Gewerbliche Fläche (GE) Wellpappenwerk etc. (Baugebiet)	ca. 33.900 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.400 m ²
Gesamtgeltungsbereich	ca. 36.300 m ²
Überbaubare Fläche	ca. 30.200 m ²