



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1589

Der Oberbürgermeister

V/61-V613-26-256-II-ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.07.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	18.07.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	18.07.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	18.07.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“,
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem nach der öffentlichen Auslegung geänderten Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 2.1 der Vorlage) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit seinen redaktionellen und materiell-rechtlichen Änderungen einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan für die Dauer von 14 Tagen öffentlich ausgelegt.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

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

☐ **Ja – ergebniswirksam**

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

☐ **Ja – investiv**

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebietes (Geltungsbereich):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ zur erneuten öffentlichen Auslegung ist identisch mit dem Geltungsbereich der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.01.2022 bis zum 14.02.2022. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Planungsanlass und Ziel der Planung:

Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG produziert Verpackungen, insbesondere Transportverpackungen für Lebensmittel. Zur dringend benötigten Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten des Wellpappenwerkes sollen die bestehenden Hallenflächen nördlich unmittelbar hieran angrenzend durch ein neues Fertigwarenlager und einen neuen, kompakten Versandbereich um rund 6.500 m² BGF erweitert werden. Für die südliche Bestandsbetriebsfläche sollen die künftigen Entwicklungen ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Geplant ist ein ca. 19 m hohes Hochregallager und daneben unmittelbar angeschlossen eine Verladehalle mit Laderampen. Insgesamt soll eine vollautomatische Anlage entstehen, die auf das Ein- bzw. Auslagern mittels Staplerverkehr und den damit verbundenen Emissionen weitgehend verzichtet. Die großzügig dimensionierte, leistungsfähige Verladesituation mit unterschiedlichen Laderampen ist hofartig eingefasst und damit gegenüber der Wohnbebauung optisch und schalltechnisch abgeschirmt.

Mit der Erweiterung der Lagerfläche wird ein steigender Bedarf an Mitarbeitenden von rund 16% von 82 auf rund 95 Personen prognostiziert. Zudem wird ein Anstieg der täglichen werksbezogenen LKW-Fahrten auf 78 in der Endausbaustufe bei voller Lagerauslastung erwartet. Um die verkehrlichen Konfliktsituationen für Kraftfahrzeuge und Fußgänger insbesondere auf dem nördlichen Teil der Maurinusstraße, dem Hauptan- und abfahrtsweg, deutlich zu mindern, wird der Bereich nördlich der Werkszufahrt der Firma Gierlichs entlang des Werksgeländes dergestalt umgestaltet, dass die westlich halb auf dem Gehweg parkenden Fahrzeuge in den Bereich des heutigen Gehweges verlegt werden. Der Gehweg selber wird über das Betriebsgelände der Firma Gierlichs geführt. Zudem werden 3 vorhandene Parkflächen am östlichen Gehweg der Maurinusstraße entfernt.

Der Investor verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt in Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Umsetzung im Wesentlichen folgender Punkte:

- Durchführungspflichten für das Erweiterungsvorhaben,
- Herstellung der öffentlichen Parkplätze und des öffentlichen Gehwegs,
- Regelungen zu ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen gemäß Pflanzplan unter Berücksichtigung der Module des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Leverkusen,
- zeitliche Fristen zur Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme,
- Verpflichtung zum Abschluss eines Ausbauvertrags.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ sowie der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und der vorliegenden umweltbezogenen Äußerungen im Zeitraum vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) und über die Internetseite der Stadt Leverkusen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche und Betriebe der Stadt Leverkusen beteiligt. Wegen einer nicht bereitgestellten Altlastenuntersuchung wurde im Zeitraum vom 14.01.2022 bis 14.02.2022 die ursprüngliche öffentliche Auslegung wiederholt.

Insgesamt wurde die folgende Anzahl an Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen:

- 8 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, darunter ein Sammelschreiben von 715 Bürgerinnen und Bürgern,
- 21 Stellungnahmen von Behörden,
- 11 Stellungnahmen von Fachbereichen.

Schwerpunkt der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bildeten folgende Themen:

- Verkehr/Schwerlastverkehr im Wohngebiet, Verkehrssicherheit,
- Gewerbe- und Verkehrslärm,
- mangelnde Prüfung von Planungsalternativen,
- städtebauliche Integration der Baukörper,
- Missachtung Trennungsgebot,
- ökologische und stadtklimatische Auswirkungen.

Die abschließende Bewertung der Auswirkungen des Betriebes und seiner Erweiterung kommt nach Abstimmung mit den jeweiligen Behörden und Fachbereichen auch nach der öffentlichen Auslegung und den eingegangenen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass trotz der Gemengelage unter Würdigung der unterschiedlichen Umweltbereiche bei Umsetzung der genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten sind und damit insgesamt grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bestehen.

Erneute öffentliche Auslegung:

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur Unzulässigkeit einer Konfliktverlagerung auf ergänzende Verträge bzw. nachfolgende Verfahren und eine genauere rechtliche Prüfung zur Konfliktbewältigung in Bebauungsplänen geben aber dazu Anlass, insbesondere die lärmabschirmenden Maßnahmen um den Verladehof aus der schalltechnischen Untersuchung auch abschließend im Bebauungsplan zu regeln und damit deutlich zu machen, dass dem Ziel des Bebauungsplanes einer Konfliktbewältigung im Plan selbst soweit wie möglich Rechnung getragen wird. Deshalb werden folgende Festsetzungen im Plan ergänzt bzw. geändert:

- Die maximale Wandhöhe der den Verladehof begrenzenden Wände wird um eine minimale Wandhöhe ergänzt.
- Die bislang durch Baugrenzen eingeschränkte Lage der Begrenzungswände um den Verladehof wird durch Baulinien fixiert.

Diese Änderungen nach der öffentlichen Auslegung erfordern eine erneute öffentliche

Auslegung. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme sollen angemessen verkürzt werden.

Zusätzlich werden in den Bebauungsplan zur Verdeutlichung und Konkretisierung noch redaktionelle Änderungen aufgenommen wie z. B.:

- Klarstellung der Formulierung zu Festsetzung Nr. 1 Punkt 4,
- Ergänzung von Vorgaben zum Aufbau der Dachbegrünung,
- Ergänzung von Rechtsgrundlagen bei Festsetzungen,
- Umstellung der Reihenfolge in der Legende,
- Ergänzung der Legende mit Erläuterung des Zeichens „V“,
- Ergänzung „in der derzeit gültigen Fassung“ bei der Aufzählung der Rechtsgrundlagen (hier BauNVO).

Die übrigen notwendigen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sollen ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden bzw. die Beschilderungsmaßnahmen zur Verkehrslenkung (Variante 3) vor Satzungsbeschluss beschlossen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans soll mit seinen redaktionellen und materiell-rechtlichen Änderungen einschließlich Begründung mit Umweltbericht und die Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut ausgelegt werden (verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von 14 Tagen).

Parallel hierzu erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss:

Nach Durchführung der hier vorliegenden erneuten öffentlichen Auslegung sollen der Beschluss über sämtliche eingegangene Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen des Planes sowie der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan kann so dann nach Genehmigung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans zur Rechtskraft gebracht werden. Vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Planverwirklichung:

Die Grundstücke innerhalb des Bereichs des Geltungsbereiches befinden sich, bis auf zwei Flurstücke, im Eigentum bzw. der Verfügungsgewalt des Wellpappenwerks Franz Gierlichs GmbH&Co.KG.

Kosten und Umsetzung der Planung:

Das Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH&Co.KG trägt die Gesamtkosten der Bauleitplanverfahren. Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Planungskostenvertrag und gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die hierdurch entstehenden Kosten sind ebenfalls vom Investor zu tragen.

Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2019/2020:

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung in der Priorität IA eingeordnet (siehe Vorlage Nr. 2019/3024).

Hinweis zum weiteren Verfahren aufgrund der Covid-19 Pandemie:

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) werden detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Hinweise:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ (Anlage 2.1 der Vorlage) im Maßstab 1:500 und die Gutachten (Anlagen 5 bis 10) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem Session sind zudem alle Anlagen auch in farbiger Darstellung einsehbar.

Auf Grund von materiell-rechtlichen Änderungen bzw. Präzisierung von Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes (Festsetzungen zu Baulinien und Mindesthöhen; hier: Lärmschutzwand zwischen Verladehof und Maurinusstraße) ist vor Satzungsbeschluss eine erneute, jedoch verkürzte öffentliche Auslegung von 14 Tagen erforderlich.

Da der für den Ratsturnus September 2022 ursprünglich geplante Satzungsbeschluss am 26.09.2022 durch die erneute öffentliche Auslegung nicht mehr eingehalten werden kann, ist es erforderlich, die erneute öffentliche Auslegung schnellstmöglich durchzuführen, damit die für den Investor zwingend notwendigen rechtlichen Voraussetzungen für die Einreichung der Bauantragsunterlagen nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Ende 2022 noch geschaffen werden können und ihm hierdurch keine erheblichen wirtschaftlichen Nachteile entstehen.

Anlage/n:

256_II_03_2_Anlage_01_Offenlage_erneut_Geltungsbereich_1-2000_pws
256_II_03_2_Anlage_02-1_Offenlage_erneut_Bebauungsplan_A0_rot_pws
256_II_03_2_Anlage_03_Offenlage_erneut_Textliche Festsetzungen.pws
256_II_03_2_Anlage_04_Offenlage_erneut_Begründung_Umweltbericht_pws
256_II_03_2_Anlage_05_Offenlage_erneut_Artenschutz_pws
256_II_03_2_Anlage_06-1_Offenlage_erneut_Gutachten_Schall_pws
256_II_03_2_Anlage_06-2_Offenlage_erneut_Schall_Ergänzung_pws
256_II_03_2_Anlage_07-1_Offenlage_erneut_Gutachten_Verkehr_pws
256_II_03_2_Anlage_07-2_Offenlage_erneut_Verkehr_Ergänzung_pws
256_II_03_2_Anlage_08_Offenlage_erneut_Verschattungsstudie_pws
256_II_03_2_Anlage_09_Offenlage_erneut_Versickerungsversuche_pws
256_II_03_2_Anlage_10_Offenlage_erneut_Gutachten_Altlasten_pws