

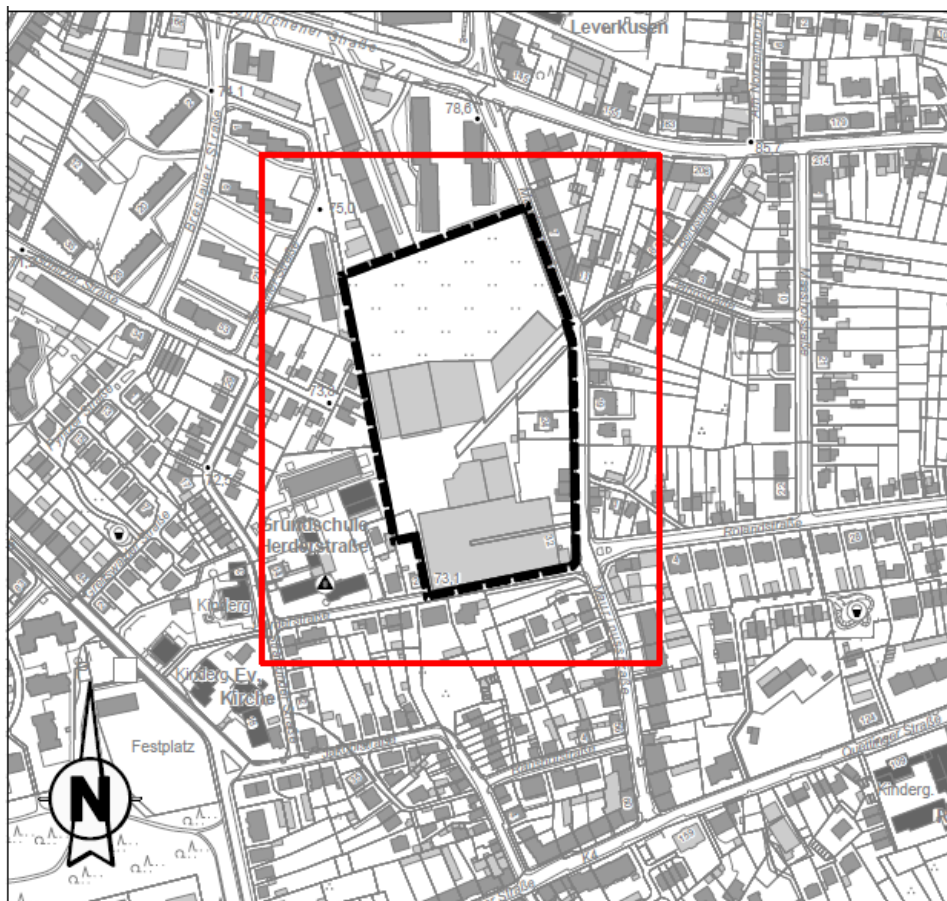


STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 256/II

„Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs,
nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“

Begründung mit Umweltbericht zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: 27. Juni 2022

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit

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



Inhaltsverzeichnis

<u>Teil A: Grundlagen und Planung</u>	Seite
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
2. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN	6
2.1. Geltungsbereich	6
2.2. Verfahren	6
3. PLANUNGSBINDUNGEN.....	12
3.1. Landesplanung	12
3.2. Flächennutzungsplan	12
3.3. Landschaftsplan/Schutzgebiete	13
3.4. Bestehendes Planungsrecht.....	13
3.5. Vorhandene Nutzung/bauliche Entwicklung.....	14
3.6. Verkehr	15
4. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
4.1. Planung.....	16
4.2. Erschließung.....	18
4.3. Grünordnung.....	22
4.4. Ver- und Entsorgung	24
4.5. Immissionsschutz	24
4.6. Verschattung.....	28
4.7. Artenschutz.....	28
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	29
5.1. Textliche Festsetzungen.....	29
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	29
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung	32
5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	33
5.1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	33
5.1.5. Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	35
5.1.6. Öffentlicher Raum/Verkehr/Zufahrten	35
5.1.7. Gestaltung / Werbeanlagen / Farbgestaltung der Fassaden	36
5.2. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	36
<u>Teil B: Umweltbericht</u>	
1. EINLEITUNG.....	37
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	38
1.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	38
1.1.2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....	39
1.1.3. Bedarf an Grund und Boden.....	39
1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Planungen	39
2. ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..	42
2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	42
2.1.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen	42
2.1.2. Schutzgut Mensch/Bevölkerung	42
2.1.3. Schutzgut Boden/Fläche	43
2.1.4. Schutzgut Wasser	44
2.1.5. Schutzgut Luft und Luftqualität	44
2.1.6. Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz	44
2.1.7. Schutzgut Landschaft und Ortsbild	45
2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	45
2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	45
2.3. Prognose bei Durchführung der Planung	45
2.3.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen	46
2.3.2. Schutzgut Mensch/Bevölkerung	48
2.3.3. Schutzgut Boden/Fläche	51
2.3.4. Schutzgut Wasser	53
2.3.5. Schutzgut Luft und Luftqualität	54



2.3.6. Schutzgut Klima und Klimaanpassung	56
2.3.7. Schutzgut Landschaft und Ortsbild	57
2.3.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	58
2.3.9. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	59
2.3.10. Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang von Energien	60
2.3.11. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	60
2.3.12. Auswirkungen, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	61
2.3.13. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	61
3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, VERRINGERUNG	62
3.1. Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	62
3.1.1. Begrünung und Dachbegrünung	62
3.1.2. Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlägen:	62
3.1.3. Vegetation / Biodiversitätsfläche:	62
3.1.4. Anpflanzen von Laubbäumen	63
3.1.5. Maßnahmen zum Arten- und Vogelschutz	63
3.2. Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung	63
4. PLANUNGSAalternativen	65
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	66
5.1. Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	66
5.2. Verwendete technische Verfahren	66
5.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	66
5.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	66
5.5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66

Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung

1. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	68
2. FLÄCHENBILANZ	69
3. BODENORDNUNG	69
4. REGELUNGEN ZUR UMSETZUNG / STÄDTEBAULICHER VERTRAG	69
5. KOSTEN	69
6. GUTACHTEN	70
7. RECHTSGRUNDLAGEN	70
8. QUELLENVERZEICHNIS	71



Teil A: Grundlagen und Planung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Planbereich ist geprägt durch den Betrieb der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG zur Herstellung und Verarbeitung von Wellpappe und Kartonagen, der seit 115 Jahren mitten in Quettingen ansässig ist. Mittlerweile befindet sich bei dem inhabergeführten, mittelständischen Unternehmen der Verpackungsindustrie die vierte Familiengeneration im Unternehmen. Der Betrieb ist aufgrund seiner langen Tradition am Standort Quettingen sowohl als Nachbar als auch als Arbeitgeber ein fester Bestandteil im täglichen Leben und im Bewusstsein der Quettinger und insgesamt Leverkusener Öffentlichkeit.

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 die geplante Betriebserweiterung steht auf dem Firmengelände nur noch die nördlich an die Produktions- und Lagerhallen angrenzende Freifläche von ca. 12.500 m² zur Verfügung. Durch den zusätzlichen Abriss einer bestehenden Lagerhalle und eine sehr kompakte Anordnung sollen hier ein neues Hochregallager, zwei ergänzende Hallen mit abgeschirmtem Verladebereich errichtet werden.

Zu Beginn der Erweiterungsabsichten der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG hat die Geschäftsführung zusammen mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen die Variante einer vollständigen Betriebsverlagerung intensiv untersucht. In diesem Zuge sind drei Grundstücke in den Ortsteilen Hitdorf, Rheindorf und Manfort vertieft geprüft worden. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass alle Grundstücke für eine Verlagerung nicht in Frage kommen. Hauptgrund ist, dass alle Flächen weder vom Zuschnitt noch der Größe für eine moderne, effiziente und zukunftsorientierte Betriebs- und Produktionsstätte von Wellpappen geeignet sind. Ausgehend von einer notwendigen Gesamtlänge moderner Wellpappenanlagen von mindestens 200 m und dazugehörigen Lagerkapazitäten von ca. 30.000 Palettenstellflächen ergibt sich zusammen mit den Bereichen für die Weiterverarbeitung, den Versand, die Verladung und das Rangieren, die Stellplätze und ggfls. Erweiterungsreserven ein Gesamtflächenbedarf von ca. 60.000 m². Aufgrund dieser Anforderungen wird es auch seitens der Wirtschaftsförderung als wenig realistisch eingeschätzt, in absehbarer Zeit entsprechende Flächen im Leverkusener Raum zu finden. Dies hat sich auch durch entsprechende Absagen aus den Nachbarkommunen Monheim, Langenfeld und Burscheid bestätigt. Eine Betriebsverlagerung außerhalb des Leverkusener Raums kommt für die Firma aufgrund der lokal begrenzten Kundenstruktur und der gewachsenen Mitarbeiterstruktur nicht in Frage. Auch die Variante eines Neubaus der geplanten Lager- und Versandanlage an anderer Stelle und damit eine teilweise Betriebsverlagerung wurde untersucht, aber letztendlich verworfen,



da die internen, größtenteils automatisierten und optimierten Betriebsabläufe damit deutlich verkompliziert werden und dadurch auch keine Minderung des betriebsbezogenen Verkehrs bzw. Verkehrslärms für das Wohnumfeld zu erwarten ist.

Daher wurde mangels geeigneter und zumutbarer Alternative entschieden, den vorhandenen Standort mit flächensparenden Maßnahmen wie einem Hochregallager weiterzuentwickeln und dafür die am Standort seit Jahrzehnten vorgehaltene Erweiterungsfläche zu nutzen. Mit zu dieser Entscheidung beigetragen hat dabei der Faktor, dass die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG den Betrieb zur Herstellung und Verarbeitung von Wellpappe seit 115 Jahren im Stadtteil Quettingen betreibt und ein stabiler Arbeitgeber mit vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Quettingen und naher Umgebung ist.

Ausgehend von der zur Zeit der Gründung des Unternehmens noch bestehenden relativen Alleinlage am Ortsrand hat sich mittlerweile eine Situation entwickelt, in der der Unternehmensstandort einschließlich seiner vorgesehenen Erweiterungsfläche im Norden inmitten eines verdichteten Siedlungsbereiches liegt, welcher im unmittelbaren Umfeld auch schutzbedürftige Wohnnutzungen umfasst. Aufgrund dieser Lage mitten in einem größeren Bebauungszusammenhang sind Genehmigungen von Betriebsveränderungen in der Vergangenheit auf der Grundlage eines faktischen Gewerbegebietes gemäß § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - genehmigt worden. Diese planungsrechtliche Einschätzung lässt sich grundsätzlich auch auf die jetzt zur Bebauung anstehende Freifläche im Norden des Betriebsgeländes übertragen. Um einerseits die plausiblen standortbezogenen Erweiterungsabsichten des Unternehmens nach Möglichkeit zu realisieren, zugleich aber auch die berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft zu berücksichtigen, wird jedoch ein umfassender Steuerungsbedarf und damit das Erfordernis für die Überplanung des gesamten Betriebsstandortes gesehen.

Vor diesem Hintergrund und auch im Hinblick auf die bestehende Eigentumssituation und die Nutzungsperspektiven der Fläche soll durch den Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ nicht die planerische Grundlage für eine Vielzahl unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen geschaffen werden, sondern vielmehr eine „maßgeschneiderte“, d. h. projektbezogene Planung für das Wellpappenwerk Gierlichs erfolgen und darüber hinaus der bestehende Betriebsstandort und die Erweiterungsfläche in eine planerische Gesamtsteuerung mit einbezogen werden. Insgesamt zielt der Bebauungsplan darauf ab, sowohl im Interesse künftiger Planungs- und Investitionssicherheit für das Unternehmen als auch der Schutzinteressen der Nachbarschaft einen eindeutigen rechtlichen Rahmen zu schaffen, der unter Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit die Konflikte insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Integration, der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und der verkehrlichen Belange klärt und im Sinne einer Konfliktbewältigung langfristig steuert.

Im Einzelnen trägt der Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ einerseits einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c) BauGB und der Förderung einer Stadt der kurzen Wege Rechnung, andererseits den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und den Belangen des Umweltschutzes insbesondere



des Immissionsschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und 7 e BauGB). 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ umfasst das gesamte Betriebsgelände der Firma Franz Gierlichs GmbH & Co. KG, d. h. sowohl das bestehende Wellpappenwerk im Süden als auch die angrenzende Freifläche (Wiesenfläche) im Norden westlich der Maurinusstraße, welche von der Firma über Jahre als potentielle Erweiterungsfläche vorgehalten wurde. Hinzu kommt ein kleiner Anteil der Maurinusstraße im Zufahrtsbereich des Betriebsgeländes.

Das Plangebiet befindet sich mitten im Stadtteil Quettingen und hat eine Größe von ca. 36.500 m². Im Osten wird es begrenzt durch die Maurinusstraße, im Süden durch die Herderstraße und die Bestandshallen, im Westen und Norden durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Stettiner, Görlitzer und Stralsunder Straße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2. Verfahren

Beginn des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mit Schreiben vom 25.06.2019 hat die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB 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, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ 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, wurde zunächst geprüft, ob eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfolgen kann. Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. der insgesamt zu versiegelnden Fläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB beträgt ca. 28.650 m² bezogen auf das gesamte



Werksgelände, welches durch den Bebauungsplan überplant werden soll, ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,8 und einem Werksgelände von ca. 35.800 m². Die Obergrenzen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wurde damit überschritten, die des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 70.000 m² aber deutlich eingehalten.

Im nächsten 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 sind weder in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) noch im Anhang 1 (genehmigungsbedürftige Anlagen) der ab dem 01.04.2021 geltenden letzten Fassung der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) enthalten. Die Streichung der Wellpappenanlagen im Anlagenkatalog der 4. BImSchV erfolgte bereits 2001. Der Gesetzgeber begründet dies damit, dass Wellpappenanlagen nicht unter die Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe fallen (vgl. insoweit Ziffer 6.2 der Anlage 1 zur 4. BImSchV) und diese speziellen Anlagen zur Herstellung von Wellpappe kaum emissionsrelevant sind, da der eigentliche Herstellungsprozess das Verkleben einzelner Kartonbahnen mit lösungsmittelfreien Klebstoffen darstellt (siehe: Hansmann/Röckinghausen in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werkstand: 94. EL, Dezember 2020, Anhang 1, Tabelle 6, 4. BImSchV, Rdnr. 2 unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Bundesregierung in der amtlichen Begründung zur Neufassung des Anlagenkataloges im Jahre 2001 zur Nr. 6 zur BR-Drs. 674/00, Seite 125). Es wird also zwischen Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton und Pappe sowie Anlagen zur Herstellung von Wellpappe unterschieden. Wird ausschließlich Wellpappe hergestellt, wie in diesem Fall, ist weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Ziffer 6.2 der Anlage 1 zum UVPG 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.
- Gefahr von schweren Unfällen
Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 letzten Schritt wurde 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 sind (Vorprüfung des Einzelfalles). Die Prüfung ergab, dass dies nicht der Fall ist. Die schalltechnischen Auswirkungen lassen sich im Rahmen von baulichen und betrieblichen Maßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes bzw. des Bebauungsplanvollzuges bewältigen. Grundsätzlich sind damit die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Eine vertiefte Prüfung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich hat ergeben, dass der eigentliche Erweiterungsbereich (heutige Wiesenfläche) aufgrund seiner Größe von ca. 12.500 m² im Sinne des § 34 BauGB auch als Außenbereich im Innenbereich gewertet werden kann. 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.

Frühzeitige Beteiligung:

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan V35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“, vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt in Form eines öffentlichen Aushanges im Zeitraum vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 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 der Stadt Leverkusen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Grundlage bildeten folgende Unterlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorentwurf)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorentwurf)
- Begründung mit Umweltbericht
- Verkehrsgutachten (Verkehrsaufkommen/-sicherheit/-lärm)
- Schallschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm)
- Verschattungsstudie (Untersuchung Belichtungsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Insgesamt wurden folgende Anzahl an Äußerungen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgetragen:

- Sechs Äußerungen aus der Öffentlichkeit, darunter ein Sammelschreiben von 653 Bürgern
- 24 Äußerungen von Behörden
- Fünf Äußerungen von Fachbereichen

Schwerpunkt der Äußerungen aus der Öffentlichkeit bildeten folgende Themen:

- Verkehr/Schwerlastverkehr im Wohngebiet/Verkehrssicherheit
- Gewerbelärm
- Städtebauliche Integration der Baukörper



- Widerspruch FNP/Missachtung Trennungsgebot
- Stadtklimatische Auswirkungen/Verschattung.

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

Wechsel des Verfahrens vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum projektbezogenen Angebotsbebauungsplan

Nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der betreffende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet. In diesem Zuge wurde noch einmal geprüft, ob das bis dahin gewählte Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geeignet ist, die oben genannte städtebauliche Zielsetzung gemäß dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu steuern. Die Prüfung kam zu folgender Einschätzung:

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB:**
Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass eine projektierte „maßgeschneiderte“ konkrete und detaillierte Planung realisiert werden kann. Da bezogen auf den bestehenden Betriebsteil der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG kein konkretes Vorhaben bzw. keine konkrete Veränderung projektiert ist, scheidet eine Überplanung des Bestandes mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus. Das Plangebiet eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann also nur der nördliche Teil des Betriebsgeländes, der eigentliche Erweiterungsbereich, sein. Eine planerische Gesamtsteuerung des Betriebsstandortes im Sinne der Steuerung und Bewältigung der Konflikte zwischen den plausiblen, standortbezogenen Erweiterungsabsichten des Unternehmens und den berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft kann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan also nur begrenzt erfolgen. Weiterhin schränkt die Festlegung auf ein maßgeschneidertes Vorhaben im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans die Flexibilität und Entwicklungsoffenheit sowohl für den Planbereich als auch für das Unternehmen in der Zukunft ein.
Das ursprüngliche Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 35/II "Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" für das „Gewerbegebiet“ wird folglich eingestellt.
- **Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug:**
Auch bei privater Veranlassung durch ein konkretes Projekt ist die Überplanung des gesamten Betriebsgeländes mit einem klassischen Angebotsbebauungsplan zulässig und damit die Möglichkeit der Gesamtsteuerung gegeben, soweit dies gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aus Sicht der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist



hier mit dem Ziel einen eindeutigen rechtlichen Rahmen zu schaffen, der unter Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit die Konflikte insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Integration, der immissionschutzrechtlichen Auswirkungen und der verkehrlichen Belange klärt und im Sinne einer Konfliktbewältigung in einer Gemengelage langfristig steuert, gegeben. Eine „maßgeschneiderte“, d. h. projektbezogene Planung für das gesamte Wellpappenwerk Gierlichs in Form eines Angebotsbebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Wellpappenwerk“ (siehe auch Erläuterung unter Nr. 5.1.1) ist weiterhin im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch für das Unternehmen das geeignetere Planungsinstrument. Es lässt innerhalb des gesetzten Rahmens auch zukünftig Änderungswünsche ohne Weiteres zu und vermeidet, einen allein auf das ursprüngliche Konzept bezogenen Bebauungsplan zuvor nebst dem städtebaulichen Vertrag ändern zu müssen (vgl. zum projektbezogenen Angebotsbebauungsplan: BVerwG, Beschluss vom 25.02.2015 – 4VR5/14 - ; OVG RhL.- Pf., Urteil vom 6. Mai 2015 – 8 C 10974/14 - ; OVG NRW, Urteil vom 13.09.2012 – 2D 38/11 NE -).

Insgesamt wird hieraus deutlich, dass zur Erreichung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung für einen Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug sowohl im Interesse des Unternehmens als auch der schutzbedürftigen Nachbarschaft eine die Erforderlichkeit begründende Situation (§ 1 Abs. 3 BauGB) vorliegt und auch ein Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug Ausfluss des weiten planerischen Entschließungs- und Gestaltungsermessens der Stadt Leverkusen ist.

Aufstellungsbeschluss und Öffentliche Auslegung

Die o. g. Vorgehensweise für die Wahl der Verfahrensart eines Angebotsbebauungsplanes mit Projektbezug i. S. des § 30 BauGB macht es erforderlich, das Planverfahren mit einem neuen Aufstellungsbeschluss einzuleiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“.

Die Ergebnisse der Abwägung zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 35/II "Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" können für dieses Verfahren übernommen werden. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht ist nach dem Beschluss der politischen Gremien gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Von einer erneuten frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird aufgrund der identischen Geltungsbereiche und Planungsgegenstände abgesehen. An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich nach § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB das förmliche Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auch dann an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt. Diese Regelung dient der Verfahrensbeschleunigung. Vorgesehen ist das förmliche Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang 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. Inhaltliche Änderungen an den bisher bereitgestellten Unterlagen wurden nicht vorgenommen.

Insgesamt wurden die folgende Anzahl an Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen:

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

Schwerpunkt der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit 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 Wand- bzw. Gebäudehöhe 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 der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange soll angemessen verkürzt werden.

Zusätzliche 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.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung und dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen soll der Satzungsbeschluss erfolgen. Vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Landesplanung

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

Gemäß Ziff. B.2.1 der textlichen Darstellungen des Regionalplans sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung unter anderem „gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Mit der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches ist danach eine Bauleitplanung für eine gewerbliche Nutzung, welche keine Neuansiedlung, sondern die Bestandssicherung und Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes zum Gegenstand hat – wie im vorliegenden Fall - vereinbar.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße



und westlich 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 zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Darstellung findet sich auch schon im vor 2006 geltenden FNP. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes soll 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 dem seit 2006 rechtswirksamen FNP.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln wird zur Herleitung der beabsichtigten Festsetzung SO „Wellpappenwerk“ aus der GE* Darstellung nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine FNP-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt. In diesem Zuge wird auch die Grünflächendarstellung so angepasst, dass die optische Trennung zwischen Gewerbebetrieb und unmittelbar angrenzender Wohnbebauung im Erweiterungsbereich weiterhin gegeben ist. Mit Verfügung vom 15.11.2021 unter Aktenzeichen 32/62.6–1.03-2021-02 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 26. Flächennutzungsplanänderung bestehen.

Aufgrund eines ausreichenden Abstands zu Störfallbetrieben ist keine Betroffenheit hinsichtlich des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes erkennbar. Weiterhin stellt die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG keinen Störfallbetrieb dar. Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen zum Gliederungspunkt 2.2. verwiesen.

3.3. Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes.

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

3.4. Bestehendes Planungsrecht

Lediglich der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Bereich Rolandstraße/Maurinusstraße ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 31/II „Maashof“ überplant.

Das Plangebiet aber auch das unmittelbare Umfeld wurde bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Aufgrund der Lage mitten in einem größeren Bebauungszusammenhang sind Genehmigungen von Betriebsveränderungen in der Vergangenheit auf der Grundlage eines faktischen Gewerbegebietes gemäß § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - genehmigt worden. Diese planungsrechtliche Einschätzung lässt sich grundsätzlich auch auf die jetzt zur Bebauung anstehende Freifläche im Norden des Betriebsgeländes übertragen. Das Umfeld des Plangebietes entspricht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, in dem neben der vorwiegenden Wohnnutzung ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen – wie im vorliegenden Fall – zugelassen werden können.

3.5. Vorhandene Nutzung/bauliche Entwicklung

Der südliche Teil des Plangebietes ist schon seit ca. 115 Jahren gewerblich durch das Wellpappenwerk genutzt. Das Werk gehört damit zu den ersten größeren baulichen Maßnahmen im Stadtteil 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 Solitärlage des Betriebsgeländes wurde ab den fünfziger Jahren zunehmend durch im Umfeld entstehende Wohnbebauung aufgehoben und es entstand die heutige, das Gebiet prägende Gemengelage. Das nun zur Ausführung anstehende konkrete Projekt betrifft hauptsächlich die nördlich an den Betrieb angrenzende Freifläche von ca. 12.500 m²; diese wurde von dem Betrieb über Jahrzehnte für zukünftige Firmenerweiterungen vorgehalten. Geprägt ist die Freifläche im Wesentlichen durch Rasen.



1895



1936



1989

Im Osten des Plangebietes zwischen Betrieb und Maurinusstraße befindet sich weiterhin ein Einfamilienhaus mit Garten, welches von einem ehemaligen Betriebsangehörigen bewohnt wird.

Umgebung

Die heutige Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Südosten neben dem Werksgelände 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 im Wesentlichen umgeben von großformatigen Baukörpern:

- gestaffelte vier- bis fünfgeschossige Wohnungsbauten mit Längen von 40 bzw. 50 m, Gesamtlängen über 100 m und Gebäudehöhen zwischen 13 m und 18 m.
- einzelne Hochhäuser an der Lützenkirchener Straße mit Höhen bis zu 28 m.
- Das Plangebiet fällt um ca. 3,5 m von Ost nach West und um ca. 4,5 m von Nord nach Süd ab. Berücksichtigt man die Längenausdehnung des

Plangebietes beträgt die Neigung West/Ost ca. 2,5 % und Nord/Süd ca. 2 %. Diese Werte sind für ein solches Areal als gering anzusehen.



1952

3.6. Verkehr

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

Die Maurinusstraße als Quartiersstraße ist Bestandteil einer Tempo 30-Zone. Neben dem Werksgelände der Firma Franz Gierlichs GmbH & Co. KG wird der Straßenraum der Maurinusstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Einzelne Geschäfte und Dienstleister sind vorhanden. Auch die Andienung dieser Geschäfte und Dienstleister mit Schwerlastverkehr (SV) erfolgt über die Maurinusstraße. Die Fahrbahn der Maurinusstraße ist ca. 7 m breit und wird abschnittsweise durch parkende Kfz, die halbhüftig auf markierten Parkständen parken, auf bis zu 5 Meter eingeeengt. Der Begegnungsfall LKW-PKW ist in den engen Bereichen nicht gewährleistet.

Auch der Schwerverkehr (SV) erreicht das Wellpappenwerk der Firma Franz Gierlichs GmbH & Co. KG bisher über die Maurinusstraße zu 80 % aus südlicher Richtung (Quettinger Straße) und zu 20 % aus nördlicher Richtung (Lützenkirchener Straße). Die absolute Tagesspitze wird außerhalb des morgendlichen Berufsverkehrs zwischen 10:00 und 11:00 Uhr mit etwa 5 Schwerverkehr (SV) - Fahrten pro Stunde im Zielverkehr und 4 SV-Fahrten pro Stunde im Quellverkehr erreicht.

Die Verkehrszählungen im März 2018 und November 2020 über mindestens 24 Stunden haben in der Maurinusstraße jeweils 7 LKW-Fahrten in der Nachtzeit



festgestellt. Auch bei der Verkehrsbeobachtung im April 2022 wurden noch einzelne LKW-Bewegungen in der Nachtzeit festgestellt. Aufgrund von Anwohnerbeschwerden über Verkehrslärm in den Nachtstunden hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II in ihrer Sitzung vom 09.03.2021 beschlossen, bis zum Abschluss des aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens auf der Maurinusstraße ein Durchfahrtsverbot für LKW zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr einzurichten. Sowohl von der Lützenkirchener Straße als auch der Quettinger Straße kommend wurde vorübergehend nur der Firma Franz Gierlichs GmbH & Co. KG eine Möglichkeit eingeräumt, dass vereinzelt LKW auch während der Sperrzeit in beide Fahrtrichtungen vom und bis zum Gelände der Firma Gierlichs fahren können. Da sich im Verfahren abzeichnete, dass eine abschließende Konfliktbewältigung bzgl. des kritischen Themas Verkehrslärm eine längere Zeit zur Aufbereitung, Abstimmung und Bewertung bedurfte, sollte mit dieser vorläufigen Maßnahme den vorgetragenen Beschwerden bereits mit einem ersten Schritt Rechnung getragen werden.

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 06.00 – 22.00 Uhr rund 700 Paletten Fertigware produziert, die auf 3.200 Stellflächen eingelagert 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. Betriebliche An- und Ablieferungen in der Nachtzeit finden am Standort Maurinusstraße nicht statt. Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG beschäftigt zurzeit in Verwaltung und Produktion rund 82 Mitarbeiter.

Konkretes Erweiterungsprojekt

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 von 52 auf 78 (Maximalwert) in der Endausbaustufe bei voller Lagerauslastung erwartet. Die Fahrten erfolgen wie bisher in der Zeit ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. Ggf. betrieblich notwendige Fahrten in der Nachtzeit



also vor 06.00 Uhr, z.B. um Kunden fristgerecht am frühen Morgen beliefern zu können, werden über einen externen Standort im Gewerbegebiet Fixheide abgewickelt. Der genannte Maximalwert ist Grundlage der Verkehrsuntersuchung von Runge IVP vom November 2020 und der schalltechnischen Untersuchung von ACCON Köln GmbH aus August 2021. Letztere enthält noch für die Ermittlung des Betriebslärms einen Sicherheitszuschlag von 20 Fahrten für den betriebsinternen Verkehr. Aufgrund der Bedeutung dieser Eingangsdaten als zentrale Prämisse für die genannten Fachgutachten und die planerische Abwägung, werden sie in einem städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen und dadurch rechtlich gesichert. Um den darüberhinausgehenden LKW-Verkehr aufgrund von Anwohnerbeschwerden über Verkehrslärm in der Nachtzeit zu unterbinden, hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II in ihrer Sitzung vom 09.03.2021 beschlossen, bis zum Abschluss des aktuell laufenden Bauleitplanverfahrens auf der Maurinusstraße ein Durchfahrtsverbot für LKW zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr einzurichten.

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. 19 m über Gelände. Mit einer absoluten Höhe von maximal 94,5 m ü. Normalhöhennull (NHN) bewegt es sich etwa im Bereich der Firsthöhe der Mehrfamilienhäuser an der Maurinusstraße, übersteigt aber die ca. 27 m nördlich bzw. die ca. 29 m westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser an der Stettiner Straße um ca. 6 m und den First des ca. 25 m südwestlich und des ca. 2 m tiefer gelegenen Einfamilienhauses um ca. 12 m. Auch wenn das Hochregallager die unmittelbar angrenzende Bebauung in Teilen deutlich übersteigt, wird durch seine Lage im hinteren Grundstücksteil, ca. 70 m von der Maurinusstraße entfernt, das Straßen- und Ortsbild von Quettingen nicht gravierend verändert. Aufgrund des heterogenen und großformatigen Baugefüges des nördlichen Quettingen mit seinen aneinandergereihten Wohnblöcken, aber auch einzelnen Hochhäusern fällt das Erweiterungsvorhaben nicht aus der Umgebungsbebauung heraus. Insgesamt kann so durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine verträgliche Lösung und Vereinbarkeit mit der umgebenden Bebauung erreicht werden.

Hinzu kommt, dass das Hochregallager deutlich, um ca. 18 m, von den Grundstücksgrenzen zur westlich und nördlich gelegenen Wohnbebauung abgerückt ist. Nach den Abstandsflächenvorschriften der aktuellen Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2021) liegt der Mindestabstand für ein 19 m hohes Gebäude bei 7,60 m. Der großzügig gewählte Abstand ermöglicht eine intensive Eingrünung und gibt gleichzeitig Raum für Feuerwehreinsatzflächen. Unmittelbar angrenzend an das Hochregallager sind entsprechend den optimierten Betriebsabläufen die ca. 6 – 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. Die betrieblich notwendigen Verladeprozesse finden damit vollständig auf dem Betriebsgelände statt. Die Realisierung der Verladehallen soll auch in Bauabschnitten möglich sein, so dass ggf. Richtung Maurinusstraße zunächst eine Lärmschutzwand entsteht. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Mindesthöhe und genauen Lage



der abschirmenden Wände soll im städtebaulichen Vertrag eine dahingehende Bauverpflichtung (zwingende Errichtung einer Lärmschutzwand, sofern und solange die Baukörper auf der Erweiterungsfläche mit den erforderlichen Kubaturen nicht errichtet sind) aufgenommen werden.

Bestand

Bezüglich der Bestandsgebäude geht es im Wesentlichen um die Bestandssicherung und die Absicherung von geringfügigen Ergänzungen, wie z.B. die Überdachung des bisherigen Verladehofes zwischen Produktion und Lagerhallen. Weiterhin soll auch das im Osten des Plangebietes befindliche Einfamilienhaus mit Garten (Maurinusstraße 24) in seinem Bestand gesichert werden.

4.2. Erschließung

Im November 2020 wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung Runge IVP durchgeführt, welche die verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Grundlage der Verkehrsuntersuchung bilden Verkehrszählungen aus März 2018 (Runge IVP) und November 2020 (Stadt Leverkusen) jeweils über mindestens 24 Stunden. 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 Lade- und Rangiervorgänge besser und vor allem auch lärmabgeschirmt stattfinden können. Weiterhin werden auch Wartepplätze für LKW angeboten werden. An- und Ablieferprozesse erfolgen deshalb vollständig auf dem Betriebsgelände innerhalb des Plangebietes.

Die in der Verkehrsuntersuchung prognostizierte Kfz-Verkehrsstärke beträgt auf der Maurinusstraße im Norden ca. 2.500 Kfz und im Süden ca. 3.200 Kfz mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 1% bis 3%. Entsprechend den verkehrstechnischen Richtlinien (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06) handelt es sich bei den ermittelten Prognosewerten um keine außergewöhnlich hohen Werte für innerstädtische Quartiersstraßen, die durch anliegende Wohnnutzung geprägt sind.

Für die Verkehrsführung zum Betriebsgelände wurden zunächst zwei Varianten betrachtet. Im November 2020 wurden durch die Stadtverwaltung Leverkusen Kontrollzählungen mittels einer Videokamera durchgeführt. Die Verkehrsdatenerfassung fand zwar am 12.11.2020 während des November-Lockdowns der Corona-Pandemie statt, ein Vergleich der erhobenen Daten zeigt jedoch eine große Ähnlichkeit.

Variante 1

Diese Variante sieht die Beibehaltung der zurzeit bestehenden Verkehrsführung mit freier Routenwahl der LKW-Fahrer vor. In der Maurinusstraße verändert sich die Verkehrsmenge nur gering. Die Verkehrsmenge in der Zufahrt zum Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG beträgt rund 80 SV-Fahrten pro Tag.

Variante 2 („Einbahnstraßenregelung“)



Die Variante 2 gibt bei der Routenführung eine Richtung vor. Ankommende LKW gelangen über die Quettinger Straße aus südlicher Richtung über die Maurinusstraße auf das Werksgelände des Wellpappenwerks Franz Gierlichs GmbH & Co. KG, abfahrende LKW dagegen verlassen das Werksgelände über die Maurinusstraße in nördlicher Richtung weiter über die Lützenkirchener Straße. Diese Verkehrsführung minimiert die Anzahl möglicher Begegnungsfälle im Schwerlastverkehr und somit die Anzahl der Konfliktfälle im Straßenraum der Maurinusstraße. Auf eine Untersuchung der Einbahnstraßenregelung in umgekehrter Nord-Süd-Richtung wurde verzichtet, da dies aufgrund der Schleppkurven der Schwertransporter insbesondere im Einmündungsbereich Maurinusstraße/Quettinger Straße mit einer offensichtlich konfliktträchtigen Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn einhergeht.

Gegenüber der Analyse bleibt die Menge des Schwerverkehrs in der südlichen Maurinusstraße nahezu unverändert (Analyse: 44 SV/24h, Prognose 42 SV/24h). In der nördlichen Maurinusstraße steigt die Schwerverkehrsbelastung von 15 SV-Fahrten/24h auf 43 SV-Fahrten/24h.

Im weiteren Verfahren ist der Aspekt der Verkehrssicherheit verstärkt in den Fokus geraten. Die Maurinusstraße ist gleichzeitig auch Schulweg. Im vorliegenden Fall betrifft dies zunächst die Wege zur GGS Herderstraße, zur KGS Don-Bosco-Schule und zur Sekundarschule. Kinder aus diesem Wohnbereich besuchen ferner auch weiterführende Schulen in Opladen oder das Werner-Heisenberg-Gymnasium in Lützenkirchen. Die Gehwege entlang der nördlichen Maurinusstraße weisen eine Breite von rund 2 Metern neben einer Fahrbahn von 7 Metern auf. Damit sind sie prinzipiell ausreichend für eine Quartiers-/ Sammelstraße innerhalb einer Tempo 30-Zone bemessen.

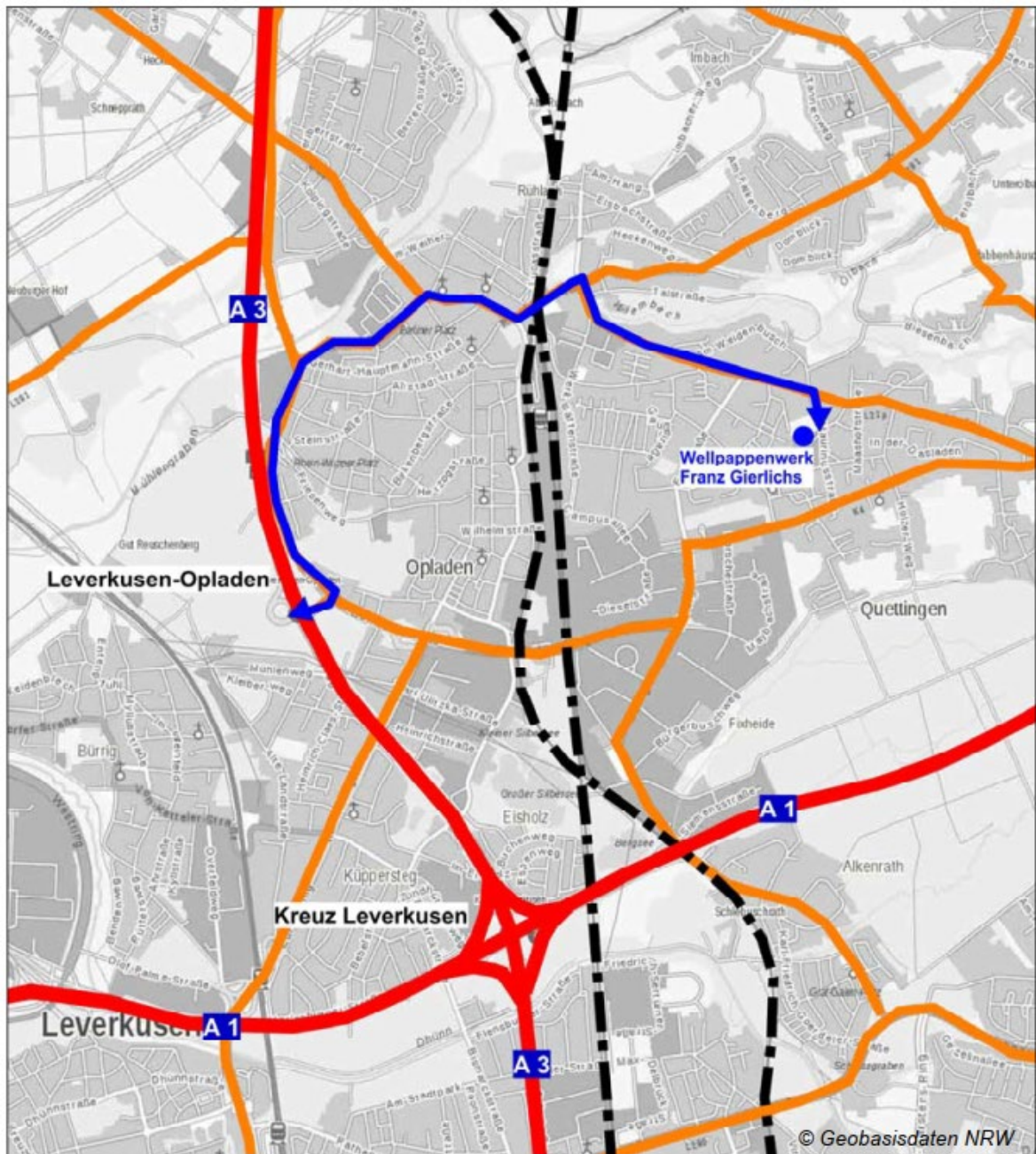
Allerdings wurde aufgrund des großen Anwohnerparkbedürfnisses das Gehwegparken zugelassen, sodass die KFZ halbhüftig auf dem Gehweg stehen. Der Restgehwegraum ist abschnittsweise entsprechend den verkehrstechnischen Richtlinien (RASt 06) für das Begegnen zweier Fußgänger nicht ausreichend. Darauf aufbauend wurde im Verfahren eine dritte Variante (Variante 3) betrachtet.

Variante 3

Dieses Erschließungskonzept sieht vor, die gesamte LKW-Andienung ausschließlich und allein über den nördlichen Teil der Maurinusstraße und weiter über die Hauptverkehrsstraßen L219 (Lützenkirchener Straße, Pommernstraße) und L291 (Rennbaumstraße, Rat-Deycks-Straße, Berliner Platz, Bonner Straße) abzuwickeln. Die südliche Maurinusstraße, der Kreuzungspunkt Maurinusstraße/Quettinger Straße, die Quettinger Straße aber auch die Feldstraße würden damit deutlich entlastet.

Die Variante 3 regelt gleichzeitig die Erschließung so, dass zumindest abschnittsweise die notwendigen Querschnittsbreiten der vorhandenen Gehwege sichergestellt werden. Mit einem Verbot des Gehwegparkens im nördlichen Abschnitt der Maurinusstraße und einer neuen öffentlichen Parkplatzanlage, die für die Anwohner zwischen Werkszufahrt und nördlicher Plangebietsgrenze sowie teilweise auf dem Werksgelände Parkraum bietet, kann auf diesem Straßenabschnitt ein regelgerechter und verkehrssicherer Straßenraum entstehen. Neben ausreichend dimensionierten Gehwegen auf beiden Seiten (2,5 m) ist bei Verzicht auf das einseitige Parken eine Fahrbahnbreite (6,5 m) gegeben, die den Begegnungsfall

von LKW- LKW ermöglicht. Diese Aufweitung der Fahrbahn widerspricht jedoch dem Charakter einer Quartiersstraße mit Begrenzung auf Tempo 30. In der südlichen Maurinusstraße sinkt der Schwerverkehr gegenüber der Analyse deutlich auf 3 SV-Fahrten/24h (Analyse: 44 SV/24h) ab. In der nördlichen Maurinusstraße ist ein Zuwachs von 15 SV-Fahrten/24h auf 82 SV-Fahrten/24h festzustellen.



Skizze zur Variante 3

Variantenwahl

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass sowohl die Verkehrsführungsvariante 2 als auch Variante 3 aus der verkehrlichen Sicht leistungsfähig abwickelbar sind. Die Variante 2 mit der Ein-Richtungsführung der Lkw der Fa. Gierichs verteilt die Belastungen gleichmäßiger, Begegnungsfälle sind seltener und die Befahrbarkeit (immer als Linksabbieger) ist optimiert. Die Variante 3 verringert die



Belastung der Quettinger Straße und des südlichen Teils der Maurinusstraße.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Bewertung der Verkehrsvarianten (siehe Abschnitt 4.5) ist der Variante 3 eindeutig der Vorzug zu geben, da in dieser Variante die Führung des betriebsbezogenen LKW-Verkehrs auf dem Weg zur Autobahn nicht über den Lärmbrennpunkt „Quettinger Straße“ erfolgt und damit vermieden wird, dass zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen, die auf hoheitlichen Planungen beruhen, zu einer Gesamtbelastung führen können, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt.

Um die Verkehrsführung zu realisieren, muss die Beschilderung verändert werden. An der Quettinger Straße wird ein Durchfahrtsverbot für LKW über 7,5 t errichtet. Sämtliche Andienungsverkehre über 7,5 t können somit die Maurinusstraße nur noch über die Lützenkirchener Straße erreichen. Dies erscheint unschädlich, da sämtliche Geschäfte in diesem Bereich mit Fahrzeugen unter 7,5 t beliefert werden. Lediglich das Cent Haus in der Maurinusstraße 43 erhält in unregelmäßigen Abständen Lieferungen mit 40 t LKW, laut Inhaber erfolgt dies jedoch lediglich sporadisch alle paar Wochen. Zudem ist an der Ausfahrt des Wellpappenwerk (Bergstraße) ein Verkehrszeichen „Vorgeschriebene Fahrtrichtung links“ aufzustellen, so dass eine Fahrt nach rechts in Richtung Quettinger Straße untersagt ist. Das nächtliche LKW-Durchfahrtsverbot an der Einmündung Lützenkirchener Straße in der Zeit von 22-6 Uhr bleibt bestehen, der Zusatz „Ausgenommen Fa. Gierlichs“ wird entfernt. Da aus Richtung Quettinger Straße dann ein permanentes Durchfahrtsverbot für LKW entsteht, kann die nur nachts gültige Beschilderung dort ausgetauscht werden.

Der Beschluss über diese verkehrsordnenden Maßnahmen erfolgt vor Satzungsbeschluss bzw. dem Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. Damit ist die Verkehrslenkung im Sinne der Variante 3 als wesentlicher Bestandteil der Konfliktbewältigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sichergestellt.

Bestandteil dieser verkehrsordnenden Maßnahmen ist auch eine geringfügige Verlagerung der Längsparker und des Gehweges nördlich des Zufahrtsbereiches an der Maurinusstraße. Diese ist zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt. So wird im nördlichen Abschnitt der Maurinusstraße zumindest eine Begegnung von PKW und LKW ermöglicht. Zudem werden drei vorhandene Parkflächen am östlichen Gehweg entfernt werden, um in Teilen eine Straßenbreite von 6.10 – 7.00 m herzustellen und so einen Wartebereich für sich begegnende LKW zu schaffen. Eine durchgehende Begegnung LKW-LKW wird erst ab einer Straßenbreite von 6.35 m möglich, welche im Bereich der nördlichen Maurinusstraße nur zu realisieren wäre, würden sämtliche Parkflächen entfernt (insgesamt ca. 23 Parkflächen). Dies ist jedoch aufgrund des hohen Parkdrucks in diesem Bereich derzeit nicht zu befürworten.

Es soll daher zunächst versucht werden, mögliche LKW-Begegnungsverkehre auf Sicht fahren zu lassen. Hierzu wird mit der Wegnahme der Parkfläche hinter der Bergstraße der o.g. Wartebereich geschaffen. Zudem müssen zwei Parkflächen vor dem Haus Maurinusstraße 3 entfallen, um auch hier einen möglichen Begegnungsfall zu regeln bzw. den von Gierlichs kommenden LKW eine Abfahrt zu ermöglichen. Insgesamt würden damit im nördlichen Abschnitt der Maurinusstraße ca. zwei Parkplätze im öffentlichen Raum entfallen. Über die Verringerung des Schwerverkehrs im südlichen Teil der Maurinusstraße und die Umgestaltung des Straßenraumes im nördlichen Bereich wird zusätzlich die Verkehrssicherheit



erhöht.

Mit dieser Steuerung auch des planexternen, aber betriebsbezogenen Verkehrs wird dem Planungsziel der Gesamtsteuerung des bestehenden Betriebsstandortes in Form des Ausgleichs der Anforderungen der Unternehmenserweiterung und der Schutzinteressen der Nachbarschaft inmitten einer Gemengelage Rechnung getragen. Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag und in einem Ausbauvertrag, den neuen Gehweg und die neuen Stellplätze auf eigene Kosten als öffentliche Verkehrsflächen bauen zu lassen und die hierfür erforderlichen privaten Grundstücksteilflächen kostenfrei an die Stadt zu übertragen.

4.3. Grünordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ ist ein Areal, welches selbst und im unmittelbaren Umfeld seit Jahrzehnten in großem Umfang baulich genutzt wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft haben insofern bereits Jahrzehnte zuvor durch Bebauung und Versiegelung stattgefunden.

Die zugehörigen Genehmigungen wurden aufgrund der Lage mitten im Stadtteil Quettingen auf der Grundlage eines faktischen Gewerbegebietes gemäß § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – ausgesprochen. Diese planungsrechtliche Einschätzung lässt sich grundsätzlich auch auf die jetzt zur Bebauung anstehende Freifläche im Norden des Betriebsgeländes übertragen. Ergänzend wird auf die Ausführungen zum Gliederungspunkt 3.4 verwiesen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist daher ein Ausgleich nicht erforderlich und auf die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes wird verzichtet.

Gemäß Klimaanpassungskonzept 2020 der Stadt Leverkusen gehört Quettingen zu den Stadtteilen mit ungünstiger thermischer Situation. Die Umgebung des Plangebietes hat nach Auffassung der Fachbehörden die Eigenschaften eines Stadt- bzw. Stadtrandklimatops (vgl. „städtebauliche Klimafibel“, Stuttgart), d.h. es handelt sich um Stadtstrukturen mit stärkerer Aufheizung am Tag, reduzierter nächtlicher Abkühlung und Behinderung des Luftaustausches aufgrund der dichten Bebauung. Die zur Bebauung anstehende Firmenfreifläche (ca. 12.500 m²) hat in diesem Zusammenhang eine thermische Ausgleichsfunktion, die aber aufgrund der im städtischen Kontext vergleichsweise geringen Größe und der Ausgestaltung als reine Rasenfläche keine hohe klimatische Wirkung für das Umfeld bzw. den Stadtteil entfaltet.

Die Lage des Plangebietes mitten im Wohnquartier Quettingen, die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zur optischen Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe Richtung Norden, die Erfordernisse des Artenschutzes und die ungünstige thermische Situation im Stadtteil (siehe Klimaanpassungskonzept 2020) machen aber grünordnerische Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der hervorgehobenen Stellung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Gesetzgebung und der Rechtsprechung aber auch um den oben genannten Beeinträchtigungen entgegenzuwirken und das Werksgelände gegenüber der Wohnbebauung abzuschirmen, wurden die neu geplanten Hallen bewusst stärker von den Grundstücksgrenzen abgerückt und folgende grünordnerische Maßnahmen in den Plan mit aufgenommen:



- Anpflanzen von Bäumen,
- Begrünung der neuen Dachflächen,
- Anlegen einer Biodiversitätsfläche,
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet über Mulden etc.

Über diese Maßnahmen werden auch die Vorgaben aus dem FNP aufgegriffen. Der bisherige FNP stellt im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung (ca. 3.500 m²) dar. Diese Darstellung findet sich auch schon im vor 2006 geltenden FNP. Gemäß Begründung soll aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Gewerbe- und Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes durch die Grünflächendarstellung dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG zumindest durch eine optische Trennung zwischen Werk und umgebender Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Dies war ebenfalls die Begründung für die Übernahme der Darstellung in den seit 2006 rechtswirksamen FNP.

Im Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ wird die Grünflächendarstellung aus dem alten FNP zu ca. 65 % und aus der Änderung zu 100 % flächenmäßig identisch übernommen und als Maßnahmenfläche „Biodiversitätsfläche“ festgesetzt. In der Biodiversitätsfläche soll durch strukturreiche Gestaltung (Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen, Anhögelungen, Intensivbegrünungen, Sickermulden, Schotterrasenflächen etc.) eine Habitatvielfalt entstehen, die zahlreichen Tierarten Lebensraum bietet. Darüber hinaus werden nicht nur die Dächer der neuen Hallen begrünt, sondern auch neue Grünräume im Osten und Westen des neuen Vorhabens im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung angelegt.

Insgesamt entsteht somit an drei Seiten von den neuen Betriebsteilen im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung ein Grünstreifen von ca. 8 m Breite nach Osten, ca. 10 m Breite nach Norden und 18 m Breite nach Nordwesten und Westen mit Baum- und Gehölzbestand (insgesamt ca. 3.700 m²).

Das Planungsziel entspricht damit den Darstellungen des in einem parallelen Verfahren noch zu ändernden FNP und der darin enthaltenen Grünflächendarstellung. Diese Vorgaben der noch zu ändernden Darstellungen des FNP wird also im Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ beachtet und sowohl qualitativ als auch quantitativ erfüllt.

Unter zusätzlicher Beachtung der Parzellenunschärfe des FNP kann damit bezogen auf die Grünflächendarstellung der Bebauungsplan als aus den noch zu ändernden Darstellungen des FNP entwickelt betrachtet werden.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen wurden damit ausreichend berücksichtigt und kompensiert. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der festgesetzten Grünmaßnahmen nach dem vereinfachten Verfahren (Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen NRW) im Rahmen des Umweltberichts ergab, dass unabhängig von der Verpflichtung zu einem Ausgleich durch die festgesetzten Grünmaßnahmen die Eingriffe bilanztechnisch ausgeglichen werden.



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit Erläuterung wurde in diesem Fall zusätzlich aufgestellt, einerseits zur überschlägigen Überprüfung der festgesetzten Grünmaßnahmen hinsichtlich ihrer Quantität und Qualität im Vergleich zum Bestand, andererseits für den Fall, dass die Anwendung der Regelungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB für unwirksam erklärt wird zum Nachweis, dass mit den festgesetzten Grünmaßnahmen einer Ausgleichsverpflichtung genüge getan wurde, sodass der Bebauungsplan auch dann weiter Geltung beanspruchen kann.

4.4. Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Entsorgung

Es besteht eine Mischwasserkanalisation in der Maurinusstraße 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 im Plangebiet bewirtschaftet werden. Die im Juli 2020 von HYDR.O Geologen und Ingenieure durchgeführten Versickerungsversuche kommen zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Durchlässigkeit der Böden und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Die ungefähre Größe und Lage der Versickerungsanlagen wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die genaue Größe ergibt sich im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die abwassertechnische Erschließung bzgl. des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers ist damit grundsätzlich gesichert. Ein Nachweis zum Überflutungsschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Bereits eine überschlägige Prüfung hat ergeben, dass über die geplanten Muldensysteme und ggfls. eine entsprechende bauliche Ausbildung des Ladehofes auch der Überflutungsschutz bewältigt werden kann.

4.5. Immissionsschutz

Genehmigungsbedürftige Anlage

Sowohl die bestehende Wellpappenanlage als auch die geplante Erweiterung durch Lager- und Versandflächen ist im Anhang 1 (genehmigungsbedürftige Anlagen) in der ab dem 01.04.2021 geltenden Fassung zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) als genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG nicht enthalten.

Die Streichung der Wellpappenanlagen im Anlagenkatalog der 4. BImSchV erfolgte bereits 2001. Der Gesetzgeber begründet dies damit, dass Wellpappenanlagen nicht unter die Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe fallen (vgl. insoweit Ziffer 6.2 der Anlage 1 zur 4. BImSchV) und die speziellen Anlagen zur Herstellung von Wellpappe kaum emissionsrelevant sind, da der eigentli-



che Herstellungsprozess das Verkleben einzelner Kartonbahnen mit lösungsmittelfreien Klebstoffen darstellt (siehe: Hansmann/Röckinghausen in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werkstand: 94. EL, Dezember 2020, Anhang 1, Tabelle 6, 4. BImSchV, Rdnr. 2 unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Bundesregierung in der amtlichen Begründung zur Neufassung des Anlagenkataloges im Jahre 2001 zur Nr. 6 zur BR-Drs. 674/00, Seite 125). Es wird also zwischen Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton und Pappe sowie Anlagen zur Herstellung von Wellpappe unterschieden. Wird ausschließlich Wellpappe hergestellt, wie in diesem Fall, ist keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ wurde daher von der ACCON Köln GmbH im August 2021 die Geräuschsituation detailliert gutachterlich untersucht. Gegenstand der Planung und damit auch der schalltechnischen Untersuchung war eine schalltechnische Gesamtbetrachtung des Bestandsbetriebes einschließlich der Erweiterung.

Gewerbelärm:

Die Untersuchung des Gewerbelärms erfolgte auf der Grundlage der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Gewerbe- und Industrieanlagen dient.

Im Rahmen der Untersuchung wurde für die bestehenden Betriebsanlagen im südlichen Teil des Plangebietes über genaue Messungen eine schalltechnische Gesamtaufnahme durchgeführt und als detailliertes dreidimensionales Modell abgebildet. Für die Erweiterungsflächen im nördlichen Plangebiet wurde auf der Grundlage des konkreten Erweiterungsprojektes (Erweiterung des Lager- und Versandbereiches, neue Verladesituation) eine detaillierte Immissionsprognose erstellt und in das Rechenmodell übernommen. Dieses beinhaltet auch Sicherheitszuschläge z.B. für den betriebsinternen Verkehr und maximale Schallleistungspegel für die Innen- und Außenquellen, so dass insgesamt von einer Maximalbetrachtung ausgegangen werden kann. Im unmittelbaren Umfeld des Betriebsgeländes wurden dann in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde die kritischen Immissionspunkte und der zugehörige Schutzanspruch ermittelt und festgelegt. Die Abstimmung ergab, dass an allen benannten und mit der Bezirksregierung Köln festgelegten Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes für den Beurteilungspegel der maßgebende Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten ist. Auf die Anwendung der Regelung für Gemengelagen gemäß 6.7 TA Lärm, d.h. die Festlegung von höheren zulässigen Immissionsrichtwerten in diesem Fall und damit eine Verringerung des Schutzanspruches der Angrenzer, wurde zugunsten der Nachbarschaft verzichtet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in der betrachteten Maximalsituation des geplanten Endausbaustandes die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen vorgegebenen Immissionspunkten eingehalten werden können. Die auf die nördlichen bzw. nordöstlich gelegenen Immissionspunkte einwirkenden Ge-



räuschpegel liegen zwischen 4 und 14 dB(A) und damit deutlich unter den zulässigen Tagesrichtwerten. Beeinträchtigungen durch unzulässige Spitzenpegel im Sinne von Nummer 6.1 TA Lärm sind nicht zu erwarten. Auch eine Beeinträchtigung durch tieffrequente Geräusche im Sinne der DIN 45680 kann ausgeschlossen werden. Voraussetzung für dieses Ergebnis ist die Umsetzung der geplanten Gebäudehöhen im Bereich des neuen Verladehofes und die Einhaltung der berücksichtigten Betriebszeiten, LKW-Bewegungen und Verladeszenarien u.a. keine An- und Ablieferung in der Nachtzeit und am Sonntag.

Verkehrslärm:

Die an das Plangebiet angrenzende Maurinusstraße aber vor allem die Lützenkirchener und die Quettinger Straße sind nach den Ergebnissen der 2018 durchgeführten Lärmkartierung für das Straßennetz in Leverkusen deutlich lärmvorbelastet. Die per Erlass des Landes Nordrhein-Westfalen festgelegten Auslösewerte für die Aktionsplanung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden aber nur im Bereich der Lützenkirchener Straße zwischen Neukronenberger Straße und In Holzhausen also ab Maurinusstraße in Richtung Lützenkirchen und auf der Quettinger Straße zwischen Lützenkirchener Straße und Feldstraße erreicht. Diese Abschnitte sind daher als Lärmbrennpunkte in die Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für Leverkusen von 2019 aufgenommen. Als Maßnahme zur Lärmminde rung wurde hier in Teilen eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h umgesetzt. Die Maurinusstraße ist ebenfalls Bestandteil einer Tempo 30 - Zone.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat die Zunahme des Verkehrslärms insbesondere durch die Geräuschimmissionen des dem Betrieb zuzuordnenden Fahrzeugverkehrs auf der öffentlichen Straße gutachterlich untersucht.

Einerseits wurde gemäß TA Lärm die Geräuschimmissionen des dem Betrieb zuzuordnenden Fahrzeugverkehrs auf der öffentlichen Straße beurteilt, andererseits ermittelt, wie sich die bereits vorhandene hohe Verkehrslärmbelastung aufgrund der betriebsbedingten Zusatzbelastung verändert.

Die Untersuchung kommt bezüglich der Beurteilung der Auswirkungen des betriebsbedingten Fahrzeugverkehrs gemäß Nummer 7.4 TA Lärm zu dem Ergebnis, dass das Kriterium der Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) auch in der betrachteten Maximalsituation für alle Varianten der Verkehrsführung deutlich unterschritten wird und damit weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind. Damit wurde die Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsvorhabens und damit die Vollzugsfähigkeit dieses Bebauungsplans nachgewiesen.

Die auf den Verkehrsgutachten und Berechnungen zu Abschnitt 7.4 TA Lärm (Variante 3) aufbauende und nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 erfolgte Ermittlung der Immissionspegel im nördlichen Abschnitt der Maurinusstraße ergibt maximale Beurteilungspegel von 61 dB (A) tagsüber an den nahegelegensten Fenstern der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ohne Berücksichtigung des Verkehrs der Firma Gierlichs. Der betriebsbedingte Verkehr der Firma Gierlichs erhöht diesen Wert um 1,6 dB(A) auf maximal 63 dB(A). Ein Vergleich der oben genannten Beurteilungspegel in der Maurinusstraße mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1, hier: allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) Tag und 45 dB(A)



Nacht, ergibt, dass die Maurinusstraße bereits im Ausgangszustand lärmvorbelastet ist. Die im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme ermittelten Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete schon im Ausgangszustand tagsüber mit maximal 6 dB(A) und mit 8 dB(A) im Falle der Gesamtbetrachtung, also unter Mitberücksichtigung des betriebsbedingten Verkehrsaufkommens. Es wird deutlich, dass die Orientierungswerte unabhängig von dem betriebsbedingten Verkehrsaufkommen aufgrund der Verkehrslärm-Vorbelastung besonders durch die teilweise dicht an der Straße stehende Blockrandbebauung nicht eingehalten werden können. Aber die Werte zeigen auch, dass die vom Bundesverwaltungsgericht (Beschl. vom 25.04.2018 – 9 A 16.16 -) für die Fachplanung angenommenen und hier zur Orientierung mittelbar herangezogenen geringeren Zumutbarkeitsschwellenwerte für Verkehrslärm von 67 dB(A) am Tage auch bei Umsetzung der Maximalvariante deutlich unterschritten werden. Unter Berücksichtigung der Tatsachen, dass von den stärkeren Überschreitungen lediglich vier Häuser im nördlichen Straßenabschnitt der Maurinusstraße betroffen sind, die Überschreitungen an den übrigen etwas von der Straße zurückstehenden Gebäuden deutlich geringer ausfallen, die Verkehrslärmbelastung in der südlichen Maurinusstraße deutlich zurückgeht und das Nachtfahrverbot für LKW in der Maurinusstraße die nächtliche Verkehrslärmbelastung mindert, sind die Überschreitungen der Orientierungswerte insgesamt für einen innerstädtischen Bereich bzw. eine faktische Gemengelage (Orientierungswert für Mischgebiete 60 dB(A) Tag) in der Abwägung mit den Planungszielen und den fehlenden Planungsalternativen aus Sicht der Stadt vertretbar. Um das Nachtfahrverbot einzuhalten, hat die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG Lkw-Stellplätze im Gewerbegebiet Fixheide angemietet. Die betriebsbedingt notwendigen Lkw-Fahrten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr starten bzw. enden dort. Die Einhaltung der Voraussetzungen für dieses Ergebnis - die Berücksichtigung der Betriebszeiten, die maximalen betrieblichen LKW-Bewegungen und die verkehrslenkenden Maßnahmen – werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen bzw. über verkehrsrechtliche Maßnahmen sichergestellt.

Bewertung der Verkehrsvarianten

Bzgl. der Bewertung der Verkehrsvarianten ist aus schalltechnischer Sicht der Variante 3, Führung des gesamten Schwerverkehrs über die Lützenkirchener Straße, eindeutig der Vorzug zu geben. Unter der Maßgabe, dass selbst geringe Immissionspegelerhöhungen auch dann unzumutbar sein können, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass sie sich der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nähert oder diese gar überschreitet, ist die Variante 3 die einzige Variante, bei der die Führung des betriebsbezogenen LKW-Verkehrs auf dem Weg zur Autobahn nicht über einen Lärmbrennpunkt erfolgt und damit die Gefahr einer Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle durch den zusätzlich ausgelösten Verkehr nicht gegeben ist.

Fazit:

Durch die oben genannte schalltechnische Untersuchung wird nachgewiesen, dass eine der Sondergebietsfestsetzung entsprechende bauliche Nutzung, die mit dem untersuchten Endausbauzustand zugleich eine maximale Ausnutzung des Baurechts darstellt, sowohl hinsichtlich der Auswirkungen des Gewerbelärms als auch des Verkehrslärms umsetzbar ist. Damit wird nachgewiesen, dass die



Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes unabhängig von der konkreten Eigentümersituation gegeben und ein sachgerechter Ausgleich der Interessen hinsichtlich der Lärmkonflikte möglich ist. Die rechtliche Sicherung der Prämissen des Schallgutachtens hinsichtlich der Betriebszeiten, des Fahrverbotes für LKW in der Nacht, der Riegelbebauung bzw. Lärmschutzwand etc. aber auch der Verkehrsführung des betriebsbezogenen LKW-Verkehrs erfolgt, soweit möglich, im Bebauungsplan selbst ansonsten im städtebaulichen Vertrag bzw. über verkehrsrechtliche Maßnahmen. Im Bebauungsplan werden insbesondere die notwendigen lärmabschirmenden Maßnahmen im Bereich des Ladehofes über Baulinien und Mindestwandhöhen festgesetzt. Auf eine Gliederung des Plangebietes und die Berechnung von Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 kann dagegen verzichtet werden. Aufgrund der geringen Größe des überwiegend voll entwickelten Plangebietes und der Eigentums- und Betriebssituation (nur ein Eigentümer, nur ein Betrieb) ist die detaillierte, am Bestand und der konkreten Planung orientierte Gesamtbetrachtung nach TA Lärm im Sinne des Immissionsschutzes aber auch der betrieblichen Planungssicherheit zielführender, als die Bildung eines verbindlichen, flächenhaften Verteilungsschlüssels von fiktiven Schallquellen.

Insgesamt konnte damit nachgewiesen werden, dass im Sinne der beabsichtigten Gesamtsteuerung aus schalltechnischer Sicht die Interessen zwischen den Emittenten und den Immissionsbetroffenen sachgerecht ausgeglichen werden und auch nach Realisierung der Maximalversion, der Anspruch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohnumfeld gewahrt bleibt. Über Festlegungen im städtebaulichen Vertrag wird die finale rechtliche Umsetzung auf der Ebene des Bebauungsplanvollzuges im Rahmen der Baugenehmigungs- und sonstigen Zulassungsverfahren bzw. verkehrsrechtlicher Maßnahmen erfolgen.

4.6. Verschattung

Um gravierende negative Auswirkungen insbesondere des projektierten Hochregallagers auf die Besonnungs- und Verschattungssituation der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen, wurde im Januar bzw. Oktober 2020 eine Verschattungsstudie erstellt. Die Studie zeigt, dass aufgrund der Lage des Hochregallagers südöstlich zu den ggf. betroffenen Wohngebäuden nur wenige Aufenthaltsräume auf der Ostseite der ansonsten nach Westen orientierten Wohnungen kurzzeitig durch das Hochregallager verschattet sind. Insgesamt kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Neubebauung keine gravierenden Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnungen durch Verschattungen zu erwarten sind und die nach den entsprechenden Regelwerken für gesunde Wohnverhältnisse erforderliche Besonnungsdauer in allen angrenzenden Gebäuden auch nach Realisierung deutlich gegeben ist.

4.7. Artenschutz

In Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Juni 2021 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von dem Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Sven Peuker erstellt. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen ergab sich für die planungsrelevanten Arten keine Beobachtung, lediglich die Sichtung eines Greifvogelhorstes, der dem Sperber zuzuordnen ist, innerhalb des Baumbestandes des südlich angrenzenden, parkartigen Gartens des Wohnhauses. Auf Grundlage der Abfrage bei der LANUV am 11.03.2020 wird das vorgenannte planungsrelevante Brutvorkommen des Sperbers bestätigt. Um Ver-



botstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, werden Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1. Textliche Festsetzungen

Im Gegensatz zu den gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 BauGB sind klassische Angebotsbebauungspläne dem planungsrechtlichen Typenzwang gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterworfen.

5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- **Sonstiges Sondergebiet SO „Wellpappenwerk“:**

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Aufgrund der spezifischen städtebaulichen und planerischen Zielsetzung werden die bebaubaren Flächen des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der nachfolgend geschilderten besonderen Zweckbestimmung und konkreten Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Städtebauliche Ziele der Stadt Leverkusen sind, den Standort der Firma Franz Gierlichs GmbH & Co. KG langfristig zu sichern und darüber hinaus Erweiterungen zu ermöglichen, die sich in ihrer Lage und Nutzung in das Gesamtkonzept für das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet unter Wahrung der nachbarlichen Belange einfügen.

Bei wertender Gesamtbetrachtung hebt sich das Planungsziel der Stadt Leverkusen von dem durch die jeweilige allgemeine Zweckbestimmung bestimmten Erscheinungsbildern der in den §§ 2 bis 10 BauNVO normierten Baugebiete so ab, dass die Annahme eines wesentlichen Unterschieds gerechtfertigt ist. Ist mit der Sondergebietsfestsetzung – wie hier – nur die Zulässigkeit eines ganz speziellen Betriebstyps eröffnet, liegt in dieser Eingrenzung des zulässigen Nutzungsspektrums der wesentliche Unterschied zu den Baugebietstypen in den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB legt zunächst nah, im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen. In einem Angebotsbebauungsplan muss jedoch mit der Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des Gebotes der Wahrung des Gebietscharakters gemäß § 8 BauNVO ein relevantes Spektrum unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden. Dies setzt voraus, dass für ein nicht näher definiertes Spektrum gewerblicher Nutzungen eine umfassende Immissionsprognose erstellt wurde und allgemeingültige Festsetzungen zum aktiven Schallschutz erfolgt sind. Auch im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zur Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO zum Zwecke der Emissionskontingentierung (vgl. Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16 -) erweist sich die Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes jedoch als ungeeignet,



weil eine in diesem Fall auch baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO in Leverkusen aufgrund des Fehlens geeigneter Flächen ausscheidet. Aufgrund der geringen Größe des überwiegend voll entwickelten Plangebietes und der Eigentums- und Betriebssituation (nur ein Eigentümer, nur ein Betrieb) scheidet auch eine Gliederung des Plangebietes selbst aus.

Auch die Festsetzung eines Industriegebietes (§ 9 BauNVO) scheidet aus. Das Industriegebiet ist zwar das einzige in der BauNVO geregelte Baugebiet, in dem erheblich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden können (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – NVwZ 2011, 748). Jedoch handelt es sich hier nach dem Immissionsgutachten der Fa. ACCON Köln GmbH aus August 2021 nicht um einen erheblich störenden Gewerbebetrieb.

In einer solchen planerischen Situation einer „projektbezogenen“ Angebotsbebauungsplanung, gerade bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, bietet sich die Festsetzung einer auf das konkrete Vorhaben bezogenen Sondergebietsfestsetzung an.

Wie die Aufzählung in § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO verdeutlicht, zeichnen sich Sondergebiete dabei jedoch im Vergleich zu den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO – in den Worten des Bundesverwaltungsgerichts – durch eine „im Allgemeinen relativ einseitige Nutzungsstruktur“ aus (vgl. BVerwG, Beschluss vom 07.09.1984 – 4 N 3/84 -, juris Rdnr. 6). Hier ist ein wesentlicher Unterschied von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO deshalb gegeben, weil von der Stadt Leverkusen ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht selbst mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt, auch wenn dieses nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO modifiziert wird.

Ausschlaggebend ist, dass die von der Stadt Leverkusen verfolgte planerische Zielsetzung der in den jeweiligen Absätzen 1 der Baugebietsvorschriften (§§ 2 bis 10 BauNVO) verlautbarten allgemeinen Zweckstimmungen der Baugebietstypen nicht entspricht, die auch bei Anwendung der Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gewahrt bleiben muss. Deshalb hat das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich klargestellt, dass es nicht entscheidend ist, in welcher Weise eine Gemeinde die Baugebietstypen in Anwendung des § 1 Abs. 5 ff. BauNVO verändern kann, da sie auch hierbei die festgelegte allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstyps nicht verlassen darf. Vergleichsmaßstab für die wesentliche Unterscheidbarkeit ist daher gerade nicht ein – bis an die Grenze des rechtlich Möglichen – modifiziertes Baugebiet, sondern dessen allgemeine Zweckbestimmung (grundlegend: BVerwG, Beschluss vom 07.07.1997 – 4 BN 11/97 -, juris Rdnr. 14).

Soll mit der Sondergebietsfestsetzung – wie hier - in dem Plangebiet nur die Zulässigkeit eines ganz speziellen Betriebstyps eröffnet werden, liegt in dieser Eingrenzung des zulässigen Nutzungsspektrums zugleich der wesentliche Unterschied zu Baugebietstypen und zwar auch dann, wenn in einem Sondergebiet nur eine bestimmte gewerbliche oder industrielle Anlage zulässig ist und damit die Nutzungsstruktur im Sondergebiet so eingeeengt ist, dass dies bei wertender Gesamtbetrachtung mit der allgemeinen Zweckbestimmung der genannten Baugebiete nicht mehr vereinbar ist (vgl. Mitschang, Anforderungen der Seveso-II-



Richtlinie an örtliche Planungen, UPR 2011, 342, 345; Kuschnerus, Die planerische Steuerung von Industrievorhaben, Baurecht 2011, 602, 6060).

Der Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ setzt deshalb aufbauend auf obigen Ausführungen für das Plangebiet anstatt eines in Betracht kommenden (eingeschränkten) Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO oder eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wellpappenwerk“ sowie folgender Festlegung zulässiger Nutzungsarten fest:

Das sonstige Sondergebiet SO "Wellpappenwerk" dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Herstellung von Wellpappen und Kartonagen

Zulässig sind:

1. Betriebe und Anlagen zur Herstellung von Wellpappen und Kartonagen mit allen räumlich und funktional zugeordneten Haupt- und Nebenanlagen,
2. Räumlich und funktional zugeordnete sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen, insbesondere bauliche Anlagen für Verwaltungsnutzungen, Sozialräume, KFZ- Stellplätze, Garagen, Verkehrsflächen (Zufahrten, Standplätze, Verladehöfe, etc.),
3. Wohnungen für Betriebsangehörige, die dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Im Teil des SO mit der Bezeichnung SO* sind Änderungen, Erneuerungen der vorhandenen Wohnbebauung und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnete bauliche Erweiterungen zulässig, soweit dort keine Immissionsorte entstehen, die einen höheren Schutzanspruch als den eines Mischgebietes gemäß Nr. 6.1. d) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 haben.

Bei den Festsetzungen wird auf einen Bezug zur Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) verzichtet, da es sich nur um die planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung eines Bestandsbetriebes handelt und nicht um die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes. Auch eine Emissions-Kontingierung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Aufgrund der geringen Größe des überwiegend voll entwickelten Plangebietes und der Eigentums- und Betriebssituation (nur ein Eigentümer, nur ein Betrieb) ist die detaillierte, am Bestand und der konkreten Planung orientierte Gesamtbetrachtung nach TA Lärm im Sinne des Immissionsschutzes aber auch der betrieblichen Planungssicherheit zielführender als die Bildung eines verbindlichen, flächenhaften Verteilungsschlüssels von fiktiven Schallquellen.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln erfolgt in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) von eingeschränktem Gewerbegebiet GE* in Sondergebiet „Wellpappenwerk“ (SO ww). Damit entspricht die Festsetzung den Vorgaben des noch zu ändernden FNP der Stadt Leverkusen.

Bestehende Wohnnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet. Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus mit Garten (Maurinusstraße 24), im Plan



als SO* gekennzeichnet, welches eigentlich der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Wellpappenwerk“ widerspricht. Um einerseits den Interessen der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG im Sinne der oben benannten Ziele der Planung und andererseits den Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers gerecht zu werden, wird analog einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Festsetzung zu einem erweiterten Bestandsschutz hinsichtlich der Erneuerung von Bauteilen und der untergeordneten Erweiterung für Anbauten, Wintergärten etc. vorgenommen. Voraussetzung für diese Änderungen, Erneuerungen und untergeordnete bauliche Erweiterungen der vorhandenen Wohnbebauung ist, dass dadurch keine neuen Immissionspunkte entstehen, an denen bei einer schalltechnischen Gesamtbetrachtung nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß Nr. 6.1 d der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 überschritten werden bzw. die einen höheren Schutzanspruch haben. Eine Verschlechterung für den Betrieb soll dadurch vermieden werden.

Insgesamt bestehen aber gegen die Zulässigkeit der Wohnnutzung keine Bedenken, da es sich nur um einen geringen Anteil der Gesamtfläche handelt und die schalltechnische Gesamtbetrachtung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- **Grundflächenzahl**

Als Grundflächenzahl wird im sonstigen Sondergebiet mit 0,8 die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung bis 0,9 zugelassen bei einer dauerhaft wasserdurchlässigen Gestaltung bzw. einer nachgeschalteten Regenwasserversickerung der Hof- und Zufahrtsflächen, also einer Verminderung der negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung bzw. der natürlichen Funktion des Bodens. Dies trägt sowohl den Aspekten des flächensparenden Bauens als auch dem Boden- und Grundwasserschutz Rechnung.

Ergänzend wird im Sinne des flächensparenden Bauens zur Klarstellung und um Verzerrungen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu vermeiden gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO das gesamte Baugebiet als maßgebendes Baugrundstück festgesetzt, also inklusive der Maßnahmenflächen. Sie garantiert aber auch durch die explizite Festlegung auf eine jeweilige Gesamtbetrachtung des Baugebietes, dass die bestehende hohe bauliche Ausnutzung bei allen weiteren Veränderungen berücksichtigt wird.

- **Höhe der baulichen Anlagen/technische Aufbauten**

Um sicherzustellen, dass sich der Betrieb auch von der Höhenentwicklung in das Umfeld einfügt bzw. die als vertretbar anerkannten Höhenüberschreitungen durch das Hochregallager im hinteren Grundstücksbereich sicher eingehalten werden, wurden im Bebauungsplan – ausgehend Normalhöhen-Null (NHN) maximale Gebäudehöhen für die unterschiedlichen überbaubaren Flächen festgesetzt. Überschreitungen werden in einem geringfügigen Ausmaß für untergeordnete technische Bauteile zugelassen, d.h. soweit sie in der Fläche untergeordnet sind und von der Außenkante zurückspringen, also nicht zusätzlich zur Verschattung beitragen. Zur Sicherstellung der schalltechnischen Abschirmung des Verla-



dehofes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung werden ergänzend Festsetzungen von Mindestwandhöhen für die den Verladehof begrenzenden Gebäudewände mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Geschossflächenzahl**

Eine überschlägige Berechnung der Geschossflächenzahl ausgehend von einer mittleren Geschosshöhe für gewerbliche Nutzungen von 4 m kommt zu dem Ergebnis, dass sich in der Zusammenschau dieser Festsetzungen faktisch keine Überschreitung der Orientierungswerte für die GFZ in sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ergibt. Die ausdrückliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen sind einerseits im Sinne der Flexibilität und Entwicklungsoffenheit des Plangebietes durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO großzügig gehalten, grenzen aber andererseits das konkrete Erweiterungsvorhaben im nördlichen Plangebiet deutlich ein und schaffen zur Konfliktreduzierung Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung. Insbesondere im Bereich des Hochregallagers springen die festgesetzten Baugrenzen deutlich, um ca. 18 m, ansonsten um ca. 10 m von den Grundstücksgrenzen zur angrenzenden Wohnbebauung zurück. Es entsteht damit im Sinne des Flächennutzungsplanes und dem Ziel der optischen Abgrenzung durch Grün rundherum ausreichend Raum für grünordnerische Maßnahmen. Darüber hinaus ergeben sich dadurch auch Flächen für Feuerwehreinsätze rund um die Erweiterungsbauten.

Im Bereich des Verladehofes wird die überbaubare Fläche durch Baulinien begrenzt, damit die Lage der Gebäudewände, welche auch zur Sicherstellung der schalltechnischen Abschirmung des Verladehofes beitragen, entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung fixiert und der prognostizierte Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt ist.

Mit diesen Festsetzungen zur überbaubaren Flächen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ einerseits die Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Strukturen § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB und den Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB. Andererseits trägt er damit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), den Belangen des Umweltschutzes insbesondere des Immissionsschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und 7 e BauGB) und insgesamt der Konfliktbewältigung Rechnung.

Die Zulassung von geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen und Höhenfestsetzungen zielt darauf, funktional und technisch notwendige Anpassungen insbesondere für untergeordnete Bauteile, Vordächer, Fluchttreppen etc. zu ermöglichen. Da hofseitig im Verladebereich ein deutlich höherer baulicher Anpassungsbedarf besteht, ist hier das Maß der zulässigen Überschreitung größer gewählt.

5.1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und



Nr. 25b BauGB)

Das oben genannte grünordnerische Konzept dient der visuellen, lokalklimatischen und luftqualitätsbezogenen Aufwertung und Gliederung des Areals sowie den Erfordernissen des besonderen Artenschutzrechts. Gleichzeitig soll aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Gewerbe- und Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes durch die grünordnerischen Maßnahmen dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG und den Vorgaben der Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden. Im Einzelnen werden dazu folgende Maßnahmen in den Plan mit aufgenommen, um den beschriebenen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken:

- **Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlägen:**

Durch Umsetzung einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Dachbegrünung und Muldenversickerung) im Plangebiet wird das Kanalnetz 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.

- **Biodiversitätsfläche:**

Durch strukturreiche Gestaltung des Eingrünungstreifens (Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen, Anhögelungen, Intensivbegrünungen, Sickermulden, Schotterrassenflächen etc.) entsteht für das Umfeld durch Verdunstung etc. tagsüber nicht nur ein thermischer Ausgleich und eine kühlende Wirkung in der Nacht, sondern auch eine Habitatvielfalt, die zahlreichen Tierarten Lebensraum bietet. Dazu gehört eine gezielte Auswahl an Pflanzen, die Bedeutung als Futterpflanzen für Insekten und Vögel besitzen, abgestorbene Äste und Stämme, die ein besonders wertvolles Strukturelement darstellen. Totholz wird u.a. von Moosen, Flechten, Pilzen, Käfern, Ameisen und solitären Wildbienen bzw. Wespen als Lebensraum genutzt. Zusätzlich können Vögel die Totholzhaufen als Sitzplätze, Singwarten und Nahrungsbiotope nutzen. Weiterhin gehören dazu vegetationsfreie Bereiche bzw. Schotterrassenflächen als Versteck, Brut- und Sonnenplätze von Insekten und anderen Bewohnern, temporäre Wasserflächen als Verbesserung des Wasserangebotes für Insekten und Vögel.

- **Schutz des Sperberhorstes durch Erhalt von Bäumen**

Die Maßnahme zum Erhalt des Baumbestandes innerhalb des parkartigen Gartens nördlich von Maurinusstraße 24 ergibt sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung, um Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans zu vermeiden. Die Fläche wird entsprechend mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB – Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - belegt. Ergänzt wird die Festsetzung durch die Regelung, dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB diese Festsetzung befristet ist, bis über weitere artenschutzrechtliche Prüfungen und eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wurde, dass bei beabsichtigten Fällungen oder Rodung des Baumbestandes innerhalb des parkartigen Gartens keine Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Sollte diese Regelung unwirksam oder undurchführbar sein, kann der vorgese-



hene Verzicht auf die Erhaltungsfestsetzung nach Maßgabe einer entsprechenden naturschutzrechtlichen Prüfung und Genehmigung auch auf der Ebene des Planvollzuges durch die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erreicht werden.

- **Maßnahmen zum Vogel- und allgemeinen Artenschutz**

Ergänzt werden die oben genannten Maßnahmen durch weitere Maßnahmen zum Vogel- und Artenschutz. Hier geht es um eine vogelverträgliche Gestaltung der transparenten Fassadenteile durch Verwendung von z.B. reflexionsarmen Glas und eine allgemein insekten- und vogelverträgliche Beleuchtung durch Verwendung entsprechender Leuchtmittel.

5.1.5. Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes und der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan werden auch folgende Anpflanzmaßnahmen in den Plan mit aufgenommen:

- **Anpflanzen von hochwachsenden Bäumen:**

Durch die Einfassung der neu geplanten Hallen mit hochwachsenden Bäumen entsteht ringsherum eine starke grüne Abschirmung als Maßnahme der Umsetzung der bereits im FNP festgelegten optischen Trennung zwischen Werksgebiete und umgebender Wohnbebauung.

- **Begrünung der neu errichteten Dachflächen:**

Die Begrünung der neu errichteten Dachflächen (im Plan mit D gekennzeichnet) trägt durch Retention, Verdunstung und Staubbindung wesentlich zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und der lokalklimatischen Aufwertung bei. Gleichzeitig ist sie auch Nahrungs- und Lebensraum. Zusammen mit dem Eingrünungsstreifen (ca. 3.700 m²) bleiben mit den begrünten Dachflächen weiterhin flächenmäßig ca. 75 % der ursprünglichen Wiesenfläche begrünt. Durch die Angabe der Mindestdicke der Substratschicht und eine Angabe zur Pflanzenvielfalt soll neben dem Aspekt der Klimavorsorge und dem Schutz der Artenvielfalt besonders Rechnung getragen werden. In Abstimmung mit den Umweltbehörden wurde die Mindestdicke der Substratschicht abweichend von der ursprünglichen Forderung von 12 cm abschließend auf 6 cm festgelegt, um neben den oben genannten Anforderungen auch denen an eine noch ausreichend wirtschaftliche Konstruktion im Stahlhallenbau gerecht zu werden.

- **Erhalt von Bäumen**

Die im Plangebiet und im Straßenraum Maurinusstraße vorhandenen Bäume sind mit dem entsprechenden Planzeichen als zu erhalten gekennzeichnet, da sie für die Quartiersstraße prägend sind.

5.1.6. Öffentlicher Raum/Verkehr/Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der Firmenzufahrt einen regelgerechten und verkehrssicheren Straßenraum zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer nördlich der Zufahrt eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche fest. Diese Erweiterung ersetzt das Gehwegparken in diesem



Straßenabschnitt und ermöglicht eine Begegnung von PKW und LKW. Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich im Rahmen der detaillierten Ausbauplanung. Gemäß der Verkehrsuntersuchung wird zusätzlich die vorhandene Firmenzu- und Ausfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan fixiert, um unkontrollierte Verkehrsströme zukünftig auszuschließen.

5.1.7. Gestaltung / Werbeanlagen / Farbgestaltung der Fassaden (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Um das jetzige Erscheinungsbild im Wohnumfeld zu wahren und nicht mit Werbeanlagen zu überformen, werden unterschiedliche textliche Festsetzungen zu Werbeanlagen und Farbgestaltung der Fassaden in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend dimensionierte Werbeflächen zur Verfügung stehen, die für das Wohnumfeld aber angemessen sind und nicht störend wirken.

5.2. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Aus der Behördenbeteiligung und den Fachgutachten haben sich unterschiedliche Hinweise ergeben, die im Rahmen der weiteren Umsetzung zu beachten sind bzw. zum Verständnis des Planes beitragen. Diese wurden in den Plan mit aufgenommen. Im Einzelnen handelt es sich um Hinweise zu:

- Bodendenkmalpflege
- Bodenschutz und Altlasten
- Schutz des Oberbodens
- Kriminalprävention
- Kampfmittelbeseitigung
- Artenschutz
- Erdbebenzone
- Starkregenereignisse und Überflutungsschutz
- Einsichtnahme in technische Regelwerke



Teil B: Umweltbericht

1. EINLEITUNG

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	X	<i>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Luftbildanalyse, ... Versickerungsversuche</i>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	X	<i>Verkehrsgutachten (Verkehrsaufkommen/-sicherheit) Schallschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm) Verschattungsstudie (Untersuchung Belichtungsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten) Orientierende Altlastenuntersuchung</i>



§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	X	<i>Schallschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm)</i>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der Flächennutzungsplanänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.		

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)

1.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Angebots-Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit Eingrünungstreifen, an der nördlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Grenze größtenteils ergänzt mit Baumpflanzungen, geplant. Mit der Festsetzung Sondergebiet „Wellpappenwerk“ soll eine „maßgeschneiderte“, d. h. projektbezogene Planung für das Wellpappenwerk Gierlichs erfolgen und darüber hinaus der bestehende Betriebsstandort und die Erweiterungsfläche in eine planerische Gesamtsteuerung mit einbezogen werden. Insgesamt zielt der Bebauungsplan darauf ab, sowohl im Interesse künftiger Planungs- und Investitionssicherheit für das Unternehmen als auch der Schutzinteressen der Nachbarschaft einen eindeutigen rechtlichen Rahmen zu schaffen, der unter Beteiligung der Be-



hörden und der Öffentlichkeit die Konflikte insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Integration, der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und der verkehrlichen Belange klärt und im Sinne einer Konfliktbewältigung langfristig steuert.

1.1.2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Quettingen. Es umfasst das gesamte Betriebsgelände des Wellpappenwerk Gierlichs mit einer Erweiterungsfläche im Norden. Das Plangebiet wird im Osten durch die Maurinusstraße, im Süden durch die Herderstraße, im Westen und Norden durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Stettiner, Görlitzer und Stralsunder Straße begrenzt.

1.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 36.500 m².

1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Planungen (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB)

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in Fachgesetzen sowie in Fachplänen festgelegten relevanten Ziele des Umweltschutzes für die darin aufgeführten Schutzgüter. Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch ist der Katalog der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 maßgebend. Die vorwiegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diesem Fall – unter Berücksichtigung des geplanten Eingriffes – umfassende Maßnahmen, um eine hohe Biodiversität auf dem Eingriffsareal zu fördern.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung/-änderung
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Projekt „Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ vom 25.06.2021, Sven Peucker Landschaftsarchitekt
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge	



		zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB	
Boden	Bundesbodenschutzgesetz/ Landesbodenschutzgesetz NRW	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als • Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	orientierende Altlastenuntersuchungen zum Projekt „Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ vom 18.03.2020, HYDR.O - Geologen und Ingenieure aus 52070 Aachen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2 BauGB).	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	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 ihrer ökologischen Funktionen	Versickerungsversuche Durchführung von Versickerungsversuchen zum Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“, Bericht vom 16.07.2020, HYDR.O. Geologen und Ingenieure
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.	
Klima	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers,	



		<i>der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</i>	
	<i>TA Luft</i>	<i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</i>	
<i>Landschaft</i>	<i>Bundesnatur-schutz-gesetz/ Landesnatur-schutz-gesetz NRW</i>	<i>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</i>	
<i>Mensch</i>	<i>TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005</i>	<i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll</i>	<i>Verkehrsgutachten (Verkehrsaufkommen/-sicherheit/-lärm) Verkehrsuntersuchung Wellpappenwerk Franz Gierlichs in Leverkusen, Mai 2018, Runge IVP, Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“, November 2020, Runge IVP, Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung Schallschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm) Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch den zukünftigen Gesamtstandort des Wellpappenwerkes Franz Gierlichs GmbH Co. KG im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ der Stadt Leverkusen vom 12.08.2021 Verschattungsstudie (Untersuchung Belichtungsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten) Verschattungsuntersuchung 03.01.2020 incl Ergänzung vom 14.10.2020, Pässler Sundermann + Partner</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Baugesetzbuch, Denkmalschutz-gesetz NRW</i>	<i>Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.</i>	



2. ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

2.1.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsraumes und der Ausgestaltung (deutliche Vorbelastung, regelmäßig gemähte Rasenfläche) eine geringe Biotopfunktion auf. Die zur Bebauung anstehende Grünfläche im Norden stellt für verschiedene Tiergattungen wie Insekten, Vögel und Kleinsäuger Nahrungs- und/oder Lebensraum dar. Das Areal für die bauliche Erweiterung weist momentan kein großes Biotoppotential auf. Die vorhandene Vegetation besteht im nördlichen Bereich aus regelmäßig gemähtem Rasen (Nutzrasen). Im Osten des Plangebietes zwischen Betrieb und Maurinusstraße befindet sich ein parkartiger Garten mit Baumbestand.

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.

2.1.2. Schutzgut Mensch/Bevölkerung

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

Der Verkehrslärm und Gewerbelärm des Betriebes stellen die maßgeblichen Lärmquellen dar. Die an das Plangebiet angrenzende Maurinusstraße aber vor allem die Lützenkirchener und die Quettinger Straße sind nach den Ergebnissen der 2018 durchgeführten Lärmkartierung für das Straßennetz in Leverkusen deutlich lärmvorbelastet. Die per Erlass des Landes Nordrhein-Westfalen festgelegten Auslösewerte für die Aktionsplanung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden aber nur im Bereich der Lützenkirchener Straße zwischen Neukronenberger Straße und In Holzhausen also ab Maurinusstraße in Richtung Lützenkirchen und auf der Quettinger Straße zwischen Lützenkirchener Straße und Feldstraße erreicht. Diese Abschnitte sind daher als Lärmbrennpunkte in die Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für Leverkusen von 2019 aufgenommen. Als Maßnahme zur Lärminderung wurde hier in Teilen eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h umgesetzt. Die Maurinusstraße ist ebenfalls Bestandteil einer Tempo 30 - Zone. Die Auswirkungen von Gewerbelärm und betriebsbedingtem Verkehrslärm sind durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten untersucht worden (siehe Teil A – Immissionsschutz).

Aufgrund eines ausreichenden Abstands zu Störfallbetrieben ist keine Betroffenheit hinsichtlich des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes erkennbar. Weiterhin stellt die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG keinen Störfallbetrieb dar.



2.1.3. Schutzgut Boden/Fläche

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.

Das Plangebiet liegt gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW, 2006) in der Erdbebenzone 0 / R.

Das Betriebsgelände der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NE2172 - Wellpappenwerk Gierlichs“ als Betriebsstandort geführt. Momentan sind große Bereiche des Plangebietes durch Gebäude- und Verkehrsflächen versiegelt. Im Norden gibt es einen Bereich mit Wiese/Rasen, der jedoch im Regionalplan nicht als Freiraumfläche dargestellt ist.

Ausweislich der vorliegenden Informationen werden auf dem Betriebsgelände seit ca. 115 Jahren Wellpappen hergestellt und verarbeitet. Zumindest zeitweise befanden sich auf dem Betriebsgelände zudem eine Eigenbedarfstankstelle und ein LKW-Waschplatz.

Zur Erkundung und Bewertung potentieller (alt-)nutzungsbedingter Bodenverunreinigungen wurden im Februar 2020 im Bereich des vorgenannten Betriebsgeländes orientierende Untersuchungen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG, 1999) durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind im Gutachten der HYDR.O - Geologen und Ingenieure aus 52070 Aachen vom 18.03.2020 dokumentiert.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes durch vornehmlich 0,9 m bis 1,3 m mächtige Auffüllungen gebildet. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Bodenaushub mit lokal geringen Anteilen an Ziegelbruch und/oder Aschen. Im übrigen Untersuchungsbereich wurden hingegen keine Auffüllungsböden angetroffen. Hier wird der Untergrund bereits ab Geländeoberkannte (GOK) bzw. unmittelbar unterhalb der vorhandenen Oberflächenbefestigungen durch natürlich anstehende Böden gebildet. Die an ausgewählten Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten vornehmlich unauffällige Befunde. Nur lokal wurden an die Auffüllungsböden gebundene, leicht erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Hinweise auf relevante Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die lokal an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen sind jedoch die in den Auffüllungsböden lokal festgestellten, leicht erhöhten Schadstoffgehalte bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc. sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgü-



tern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

2.1.4. Schutzgut 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.

2.1.5. Schutzgut Luft und Luftqualität

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 Neunund-dreißigster Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) sind hier nicht zu erwarten.

2.1.6. Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Das Plangebiet selbst ist heute insbesondere in seiner Südhälfte von einer massiven Versiegelung/Bebauung geprägt. Gemäß Klimaanpassungskonzept (2020) der Stadt Leverkusen gehört Quettingen zu den Stadtteilen mit ungünstiger thermischer Situation. Die Umgebung des Plangebietes hat nach Auffassung der Fachbehörden die Eigenschaften eines Stadt- bzw. Stadtrandklimatops (vgl. „städtebauliche Klimafibel“, Stuttgart), d.h. es handelt sich um Stadtstrukturen mit stärkerer Aufheizung am Tag, reduzierter nächtlicher Abkühlung und Behinderung des Luftaustausches aufgrund der dichten Bebauung.

In den Umweltthemenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen (UVO-Umweltdaten vor Ort), welche die lokale Umweltsituation darstellt, liegt das Plangebiet bezogen auf das Klima am östlichen Rande der niederrheinischen Bucht. Das Plangebiet mit seinem Umfeld wird in den Klimakarten mit der Darstellung der mittleren Temperatur der letzten Jahrzehnte nicht als Kaltluftinsel dargestellt. Auf dieser Grundlage lässt sich sagen, dass die zur Bebauung anstehende Firmenfreifläche (ca. 12.500 m²) zwar eine gewisse thermische Ausgleichsfunktion durch geringere Aufheizung und Verdunstungskühlung aufweist, aber infolge der im städtischen Kontext vergleichsweise geringen Größe und der Ausgestaltung als reine Rasenfläche keine übergeordnete stadtklimatische Wirkung für den Stadtteil entfaltet.

Auf dem Gesamtareal ist eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels bislang wenig erkennbar. Die bestehende Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal für die Bestandsgebäude zeugt aber noch von dem Bewusstsein der Zeit, in der die Gebäude entstanden sind. Die Starkregen- und Überflutungsereignisse der letzten Jahre (z. B. 2021, 2018 Leichlingen) zeigen aber die Relevanz von Maßnahmen zur Klimawandel-Folgenanpassung und müssen zunehmend in der Planung berücksichtigt werden.



2.1.7. Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden ein weitestgehend ebenes Gelände. Sie sind im südlichen bis mittleren Bereich durch die vorhandenen Gewerbebauten, im Norden durch die Wiesenfläche und im Nordosten durch Gehölze geprägt. Hochwertige Biotopflächen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt. Ortsbildprägend ist die Gebäudestruktur des Gewerbebetriebes.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter 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. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.

2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

Bei Nichtumsetzung der Änderung ist davon auszugehen, dass sich die Ausgangssituation nicht wesentlich verändert. Die bauliche Erweiterung des Betriebes der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG am Standort Maurinusstraße war bereits vorher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebietes planungsrechtlich vorbereitet.

2.3. Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während **der Bau- und Betriebsphase** der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,



hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.3.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	- Die baulichen Maßnahmen führen zu einem Verlust von Vegetation und Habitatflächen innerhalb des Plangebietes. - Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärm- und Lichtimpulse zu erwarten.
Anlage- und betriebsbedingt	- Mit der Änderung des FNP wird die Bebauung einer bisher unversiegelten Fläche vorbereitet. - Neben dem Verlust an Freifläche entsteht auch eine neue Biodiversitätsfläche - Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung konnten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden....
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	Temporäre Flächeninanspruchnahme durch die Bauflächen ...
Anlage- und betriebsbedingt	Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	- Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. - Im Zuge der Bautätigkeiten sind mit temporären Schadstoffimmissionen durch Baustellenfahrzeuge und den Transportverkehr zu rechnen
Anlage- und betriebsbedingt	Die wesentliche Beeinträchtigung ist der Verkehrslärm...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	...
Anlage- und betriebsbedingt	...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	...
Anlage- und betriebsbedingt	Im Zuge eines Brandes des Hochregallagers würde auch die umgebende Flora und Fauna zerstört bzw. vertrieben ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	...
Anlage- und betriebsbedingt	...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	...
Anlagen- und betriebsbedingt	...



hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dabei handelt es sich aufgrund der vorhandenen Grünflächen am ehesten um Insekten, wenige Vogelarten und evtl. einzelne Kleinsäuger. Der Teil der derzeitigen Fauna, der freie Wiesenflächen benötigt, wird wohl das Gebiet dauerhaft verlassen. Insekten können in Teilen alternativ die Dachbegrünungsbereiche nutzen. Ein gewisser Teil an Insekten, Vögeln und Kleinsäugetieren wird voraussichtlich auf die neuen Biodiversitätsflächen oder sonstige angrenzende Flächen ausweichen.

In Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Juni 2021 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von dem Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Sven Peuker erstellt. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen ergab sich für die planungsrelevanten Arten keine Beobachtung, lediglich die Sichtung eines Greifvogelhorstes, der dem Sperber zuzuordnen ist, innerhalb des Baumbestandes des südlich angrenzenden, parkartigen Gartens. Auf Grundlage der Abfrage bei der LANUV am 11.03.2020 wird das vorgenannte planungsrelevante Brutvorkommen des Sperbers bestätigt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher ein entsprechender Passus eingeführt, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. 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 Nutrasen bewachsen ist.

Schutzgut Pflanzen

Durch die großflächige Bebauung des nördlichen Bereichs wird die gesamte dort vorhandene Vegetation im Rahmen der Baumaßnahmen verloren gehen.

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind Entwicklung einer Biodiversitätsfläche durch Gehölzpflanzungen, Versickerungsmulden etc., 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 gemäß Pflanzplan (siehe Bebauungsplan) durchzuführen. In den Eingrünungsbereichen ist in Teilen auch Raum für natürliche Entwicklung gegeben. Bäume als Neupflanzungen weisen im Kronenbereich eine zusätzliche Biotopebene auf. Hier finden entsprechende Arten ergänzend Nahrungs- und Lebensraum.



2.3.2. Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Ab- rissarbeiten	
Baubedingt	- Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. - Durch den Einsatz von Baumaschinen sind Störungen in Form von Schadstoffemissionen anzunehmen
Anlage- und betriebsbedingt	- Durch die Betriebserweiterung wird insbesondere der Schwerlastverkehr zunehmen und zu einer zeitweisen Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmbelastung führen. - Das neue Hochregallager wird zu temporären Verschattungen der benachbarten Wohngebäude führen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	Im Zuge der Bautätigkeit wird die Grünfläche als Ort natürlicher Ressourcen verlorengehen....
Anlage- und betriebsbedingt	Eingrünung, Biodiversitätsfläche und Dachbegrünung schaffen Ersatz und neue Potentialflächen ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	- Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. - Durch den Einsatz von Baumaschinen sind Störungen in Form von Schadstoffemissionen anzunehmen
Anlage- und betriebsbedingt	Durch die Betriebserweiterung wird insbesondere der Schwerlastverkehr zunehmen und zu einer zeitweisen Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmbelastung und Abgasbelastung führen....
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	...
Anlage- und betriebsbedingt	...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	...
Anlage- und betriebsbedingt	- Der zusätzliche Schwerverkehr führt zu zusätzlicher Lärmbelastung, die durch Abschirmung und Verkehrslenkung gemindert bzw. gesteuert wird. - Das neue Hochregallager wird zu temporären Verschattungen der benachbarten Wohngebäude führen. - Die Hauptgefahr liegt in einem Brand des Hochregallagers und den Auswirkungen auf Nachbargebäude
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	...
Anlage- und betriebsbedingt	...



gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• Teilweiser Verlust von Freiflächen die mit zur Frischluftproduktion beitragen ... • Versiegelung und Bebauung führt zu verstärkter Aufheizung. Begrünungsmaßnahmen schafft gewissen Ausgleich.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Während der Bauphase des Gebäudekomplexes erfolgt auf angrenzenden Flächen Lärmbelästigung. Darüber hinaus ergeben sich folgende Auswirkungen:

Verkehrslärm:

Die an das Plangebiet angrenzende Maurinusstraße aber vor allem die Lützenkirchener und die Quettinger Straße sind nach den Ergebnissen der 2018 durchgeführten Lärmkartierung für das Straßennetz in Leverkusen deutlich lärmvorbelastet. Die per Erlass des Landes Nordrhein-Westfalen festgelegten Auslösewerte für die Aktionsplanung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden aber nur im Bereich der Lützenkirchener Straße zwischen Neukronenberger Straße und In Holzhausen also ab Maurinusstraße in Richtung Lützenkirchen und auf der Quettinger Straße zwischen Lützenkirchener Straße und Feldstraße erreicht. Diese Abschnitte sind daher als Lärmbrennpunkte in die Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für Leverkusen von 2019 aufgenommen. Als Maßnahme zur Lärmminde- rung wurde hier in Teilen eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h umgesetzt. Die Maurinusstraße ist ebenfalls Bestandteil einer Tempo 30 - Zone.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat die Zunahme des Verkehrslärms insbesondere durch die Geräuschimmissionen des dem Betrieb zuzuordnenden Fahrzeugverkehrs auf der öffentlichen Straße gutachterlich untersucht.

Einerseits wurde gemäß TA Lärm die Geräuschimmissionen des dem Betrieb zuzuordnenden Fahrzeugverkehrs auf der öffentlichen Straße beurteilt, andererseits ermittelt, wie sich die bereits vorhandene hohe Verkehrslärmbelastung aufgrund der betriebsbedingten Zusatzbelastung verändert.

Die Untersuchung kommt bezüglich der Beurteilung der Auswirkungen des betriebsbedingten Fahrzeugverkehrs gemäß Nummer 7.4 TA Lärm zu dem Ergebnis, dass das Kriterium der Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) auch in der betrachteten Maximalsituation für alle Varianten der Verkehrsführung deutlich unterschritten wird und damit weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Die auf den Verkehrsgutachten und Berechnungen zu Abschnitt 7.4 TA Lärm (Variante 3) aufbauende und nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Stra-



ßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 erfolgte Ermittlung der Immissionspegel im nördlichen Abschnitt der Maurinusstraße ergibt maximale Beurteilungspegel von 61 dB(A) tagsüber an den nahegelegensten Fenstern der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ohne Berücksichtigung des Verkehrs der Firma Gierlichs. Der betriebsbedingte Verkehr der Firma Gierlichs erhöht diesen Wert um 1,6 dB(A) auf maximal 63 dB(A). Ein Vergleich der oben genannten Beurteilungspegel in der Maurinusstraße mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1, hier: allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht, ergibt, dass die Maurinusstraße bereits im Ausgangszustand lärmvorbelastet ist. Die im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme ermittelten Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete schon im Ausgangszustand tagsüber mit maximal 6 dB(A) und mit 8 dB(A) im Falle der Gesamtbetrachtung, also unter Mitberücksichtigung des betriebsbedingten Verkehrsaufkommens. Es wird deutlich, dass die Orientierungswerte unabhängig von dem betriebsbedingten Verkehrsaufkommen aufgrund der Verkehrslärm-Vorbelastung besonders durch die teilweise dicht an der Straße stehende Blockrandbebauung nicht eingehalten werden können. Aber die Werte zeigen auch, dass die vom Bundesverwaltungsgericht (Beschl. vom 25.04.2018 – 9 A 16.16 -) für die Fachplanung angenommenen und hier zur Orientierung mittelbar herangezogenen geringeren Zumutbarkeitsschwellenwerte für Verkehrslärm von 67 dB(A) am Tage auch bei Umsetzung der Maximalvariante deutlich unterschritten werden. Unter Berücksichtigung der Tatsachen, dass von den stärkeren Überschreitungen lediglich vier Häuser im nördlichen Straßenabschnitt der Maurinusstraße betroffen sind, die Überschreitungen an den übrigen etwas von der Straße zurückstehenden Gebäuden deutlich geringer ausfallen, die Verkehrslärmbelastung in der südlichen Maurinusstraße deutlich zurückgeht und das Nachtfahrverbot für LKW in der Maurinusstraße die nächtliche Verkehrslärmbelastung mindert, sind die Überschreitungen der Orientierungswerte insgesamt für einen innerstädtischen Bereich bzw. eine faktische Gemengelage (Orientierungswert für Mischgebiete 60 dB(A) Tag) in der Abwägung mit den Planungszielen und den fehlenden Planungsalternativen aus Sicht der Stadt vertretbar. Um das Nachtfahrverbot einzuhalten, hat die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG Lkw-Stellplätze im Gewerbegebiet Fixheide angemietet. Die betriebsbedingt notwendigen Lkw-Fahrten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr starten bzw. enden dort. Die Einhaltung der Voraussetzungen für dieses Ergebnis - die Berücksichtigung der Betriebszeiten, die maximalen betrieblichen LKW-Bewegungen und die verkehrslenkenden Maßnahmen – werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen bzw. über verkehrsrechtliche Maßnahmen sichergestellt.

Bewertung der Verkehrsvarianten

Bzgl. der Bewertung der Verkehrsvarianten ist aus schalltechnischer Sicht der Variante 3, Führung des gesamten Schwerverkehrs über die Lützenkirchener Straße, eindeutig der Vorzug zu geben. Unter der Maßgabe, dass selbst geringe Immissionspegelerhöhungen auch dann unzumutbar sein können, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass sie sich der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nähert oder diese gar überschreitet, ist die Variante 3 die einzige Variante, bei der die Führung des betriebsbezogenen LKW-Verkehrs auf dem Weg zur Autobahn nicht über einen Lärmbrennpunkt erfolgt und damit die Gefahr einer Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle durch den zusätzlich ausgelösten Verkehr nicht gegeben ist.



Anlagenbezogener Lärm und Geräusche auf dem Betriebsgelände

Potentielle immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der ringsum unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ergeben sich insbesondere im Bereich des Gewerbelärms und dem damit einhergehenden Verkehrslärm auf dem Betriebsgelände. Deshalb wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ die bestehende sowie die geplante Geräuschsituation gutachterlich untersucht. Die Betriebszeiten liegen zwischen 6 und 22 Uhr. Laut Schallgutachten 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).

Verschattung

Die Realisierung des Vorhabens, insbesondere das geplante Hochregallager (ca. 19 m Höhe), bewirkt eine Verschattung der benachbarten Grundstücke und Gebäude. Eine Untersuchung der Besonnungssituation von Januar und Oktober 2020 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 im parallel betriebenen Angebots-Bebauungsplan mit Projektbezug und der städtebauliche Vertrag in Verbindung mit dem Pflanzplan beinhalten Dachbegrünung, Entwicklung einer Biodiversitätsfläche, Gehölz- und Baumpflanzungen sowie naturnahe Regenwasserbewirtschaftung. Die geplanten extensiven Dachbegrünungen können - neben vielfältigen anderen Wirkungen - auf Grund der erhöhten Rauigkeit (struktureichen Oberfläche) den Umgebungslärm dämpfen. 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.

2.3.3. Schutzgut Boden/Fläche

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Im Zuge der Bautätigkeit erfolgt Bodenverdichtung und Bodenumlagerung
Anlage- und betriebsbedingt	• Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelungen • Verlust als potentieller Vegetationsstandort... • Störung des natürlichen Wasserkreislaufs am Ort der Versiegelung... ..
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• Lagerung von Baustoffen und -maschinen ...
Anlage- und betriebsbedingt	• Durch die Versiegelung des Bodens verliert dieser seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt, er wird dem Bodengefüge entnommen • Verlust als potentieller Vegetationsstandort... • Neue Biodiversitätsfläche und Dachbegrünung als geringer Ausgleich



cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• Anfallende Aushubmassen, die vom Grundstück entsorgt werden, sind von einem geeigneten Fachgutachter ordnungsgemäß zu beproben ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• Potentielle Schadstoffeinträge durch Baumaschinen ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• Versiegelung und Bebauung führt zu verstärkter Aufheizung. Begrünungsmaßnahmen schafft gewissen Ausgleich.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Fläche

Durch die extensive Dachbegrünung der Neubauten wird die zusätzlichen Flächeninanspruchnahme abgemildert. Zusammen mit dem Eingrünungsstreifen (ca. 3.700 m²) weisen mit den begrünten Dachflächen weiterhin flächenmäßig ca. 75 % der Erweiterungsfläche Bewuchs auf.

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

Boden

Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ ein. Die Erhöhung der Versiegelung auf den Bauflächen stellt in Bezug auf die Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) die gewichtigste Beeinträchtigung dar. 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 darf 80 % des Gesamtareals nicht überschreiten. Gegenüber dem Istzustand wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Es werden im Endzustand auf dem Gesamtareal ca. 30.500 m² mit Gebäuden bzw. Verkehrsflächen belegt sein.

Altlasten

Ausweislich der für das Betriebsgelände der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch (alt-)nutzungsbedingte bzw. lokal an die Auffüllungsböden gebundene Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen. Daher besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf. Weitere Maßnahmen, wie z.B. Sanierungsmaßnahmen und/oder planungsrechtliche Restriktionen sind nicht erforderlich. Unbeschadet dessen sind jedoch die in den Auffüllungsböden lokal festgestellten, leicht erhöhten Schadstoffgehalte bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc. sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

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 von Aushubmassen zu beteiligen.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Verschlechterung der Infiltration durch Bodenverdichtungen
Anlage- und betriebsbedingt	• Durch Versiegelung werden Flächen dem Naturhaushalt hinsichtlich Regelung des Wasserhaushaltes entzogen. • Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelungen • Regenrückhaltung durch Dachbegrünung und Versickerung des auf den neu versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers...
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• ...



Anlage- und betriebsbedingt	• Durch Versiegelung werden Flächen dem Naturhaushalt hinsichtlich Regelung des Wasserhaushaltes entzogen. • Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelungen ... • Regenrückhaltung durch Dachbegrünung und Versickerung des auf den neu versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• lokale Kaltluftproduktion durch Verdunstung auf der Wiesenfläche wird reduziert, neue Dachbegrünung und Versickerungsmulden schaffen Ausgleich ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

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

Dies soll bei den Neubauten mittels extensiver Dachbegrünung geschehen. Das dann noch vorhandene Überschusswasser soll durch Mulden versickert werden. Dazu wurde ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Bodenbeschaffenheit, der Grundwassersituation, Versiegelung von Oberflächen sowie zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt.

2.3.5. Schutzgut Luft und Luftqualität

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Luftqualität infolge



aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Ab- rissarbeiten	
Baubedingt	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge
Anlage- und be- triebsbedingt	• lokale Kalt- und Frischluftproduktion sowie lokale Staub- und Schadstofffilterfunktio- nen werden reduziert, neue Begrünungsmaßnahmen schaffen Ausgleich • Steigerung des Schwerlast-Verkehrs und der damit einhergehenden Abgase...
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu be- rücksichtigen ist,	
Baubedingt	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• lokale Kalt- und Frischluftproduktion sowie lokale Staub- und Schadstofffilterfunktio- nen werden reduziert, neue Begrünungsmaßnahmen schaffen Ausgleich
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• Steigerung des Schwerlast-Verkehrs und der damit einhergehenden Abgase...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und be- triebsbedingt	• lokale Kalt- und Frischluftproduktion sowie lokale Staub- und Schadstofffilterfunktio- nen werden reduziert, neue Begrünungsmaßnahmen schaffen Ausgleich.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und be- triebsbedingt	• ...

Bewertung:

Im Rahmen des Angebots-Bebauungsplanes mit Projektbezug sind großflächige Gebäude mit Höhen zwischen 8 m (Hallen) und 19 m (Hochregallager) zum größten Teil auf einer bisherigen Grünfläche vorgesehen. Dies führt grundsätzlich zunächst durch die Baumassen und die Änderung der Luftstromverhältnisse



zu einer Verschlechterung des Kleinklimas. Der LKW-Verkehr verursacht Abgas- und Lärmimmissionen. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist, vor allem bei trockenem Wetter, mit einer starken Staubbelastung zu rechnen.

Abmildern lässt sich dieses durch unterschiedliche Maßnahmen wie Eingrünung (Gehölzstreifen an der Grundstücksgrenze im Erweiterungsbereich), Begrünung (Dächer) und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung in Mulden und Verdunstung. Die Gehölze bewirken u. a. durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbinding 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.

2.3.6. Schutzgut Klima und Klimaanpassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Klimaanpassung infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	• Verlust von Klimafunktionen durch teilweise Versiegelungen der Freifläche • Reduzierung der kleinklimatischen Auswirkungen durch die Schaffung neuer Grünflächen, Bepflanzungen, Dachbegrünungen ...
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge ...
Anlage- und betriebsbedingt	• s.o.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• Reduzierung der kleinklimatischen Auswirkungen durch die Schaffung neuer Grünflächen, Bepflanzungen, Dachbegrünungen ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...



gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• Reduzierung der kleinklimatischen Auswirkungen durch die Schaffung neuer Grünflächen, Bepflanzungen, Dachbegrünungen ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

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 die begrünten Dachflächen in der Lage, bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser aufzunehmen, zurückzuhalten und zeitverzögert in die Versickerungsmulden abzugeben. Die hierzu erforderlichen technischen und baulichen Möglichkeiten z. B. in Form des Aufbaus, Profilierung, Rückhaltungen etc. sollen umfänglich ausgeschöpft werden. Eine erste überschlägige Prüfung hinsichtlich des Überflutungsschutzes hat ergeben, dass über die geplanten Muldensysteme und ggfls. eine entsprechende bauliche Ausbildung des Ladehofes auch der Überflutungsschutz bewältigt werden kann. Der genaue Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.3.7. Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Der Einsatz von Baukränen kann zu temporären Beeinträchtigungen führen.....
Anlage- und betriebsbedingt	• Vorher bestehende Sichtbeziehungen werden durch Bebauung eingeschränkt. ... • Verbesserung der Einbindung durch Eingrünung der Erweiterungsfläche
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...



Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

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

Das Landschafts-/Ortsbild wird sich auf Grund der neuen Baumassen in Kombination mit den Gebäudehöhen zwar deutlich ändern. Die vorgesehene Eingrünung der Neubauten führt aber 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.

2.3.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	• Nach jetzigem Erkenntnisstand werden keine Eingriffe ausgelöst, Zur Vorsicht werden Hinweise in den parallel betriebenen Bebauungsplan aufgenommen.



bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass entsprechend Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen 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.

2.3.9. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geplanten 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 Dachbegrünungen in einem hohen Maße die negative Wirkung verhindert bzw. reduziert.

Der aus der gewerblichen Nutzung entstehende LKW-Verkehr wirkt auf das Umfeld mit Lärm und Abgasen. Durch die über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgeschriebenen verkehrslenkenden Maßnahmen – kein Nachtverkehr, Abwicklung des An- und Ablieferungsverkehrs über die Lützenkirchener Straße - wird es zu einer Minderung der Lärmimmissionen durch betriebsbedingten Verkehr kommen.

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 Überschusswassers 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.

2.3.10. Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien

Es wird entsprechend der Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 höhere Dämmung.

Insbesondere die Dachflächen der neuen Hallen bieten sich - in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zur Ausbeuteerhöhung – zwar für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie mittels Photovoltaikanlagen an. Damit könnte ein Teil des Strombedarfes des Gewerbebetriebes umweltfreundlich erzeugt werden. Aufgrund der hohen Brandlast der gelagerten Kartonagen wird ein Betrieb von Photovoltaikanlagen seitens der verantwortlichen Sachversicherung auf dem Hochregallager als kritisch bewertet. Auf anderen Bauteilen (Versand etc.) ist dies aber vertretbar und soll auf einer Fläche von 500 m² erfolgen. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.3.11. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

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.



2.3.12. Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Momentan ist davon auszugehen, dass ein Brand im Lager der fertigen Kartonaugen die größte Wahrscheinlichkeit für schwere Unfälle und Katastrophen darstellt. Alle Neubauten werden nach den aktuellen Vorgaben des Brandschutzes geplant und errichtet. Es werden deutliche Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung eingeplant und Umfahrungen für die Feuerwehr.

Darüber hinaus sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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.

2.3.13. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land-schaft	Kultur- und Sach-güter
Mensch		Lebensraum-verlust (-) Störung von Tieren (-) Neue Bio-diversitätsflä- che (+)	Standort für Betrieb mit Arbeitsplät-zen (+)	Naturnahe Regenwas-serbewirt-schaftung (+)	Begrü-nung/An-pflanzung (+) Frischluf-t (+) Ausgleichs-funktion (+)	Ein- und Begrü-nung Be-triebsge-lände (+)	
Tiere/ Pflanzen	Rückgang Biodiversität (-) Lebensraum-verlust (-)		Lebens- raum für Pflanzen und Tiere (+)	Lebens- raum (+) Wassernut-zung (+)		Lebens- raum für Pflanzen und Tiere (+)	
Flächen/ Boden	Verlust von Bodenfunkto-nen (-) Zerstörung der vorh. Bo-denstruktur (-)	Erhalt von Boden-funkti-onen (+)		Stoffverla-gerung (-)	klimatischer Ausgleichs-raum (+) Kaltluftpro-duktion (+) Staubbildung (-)	Erhalt von Bo-den-funk-tionen (+)	
Wasser	Verringerung Grundwass-erneubil-dungsrate (-) Erhöhung Oberflächen-abfluss (-)	Filterung von Schadstoffen durch Pflan-zen (+)			klimatischer Ausgleichs-raum (+) Kaltluftpro-duktion (+)		
Klima/ Luft	Emissionen(-) Behinderung Luftaus-tausch (-) Aufheizung durch Versie-gelung (-)	Frischluf-t/ Schadstoff-filterung (+) Kaltluftpro-duktion (+)					
Landschaft	Beeinträch-tigung der Sichtbezie-hungen (-)						
Kultur- und Sachgüter							

Wie schon aus den obigen Ausführungen ersichtlich, sind die einzelnen Schutz-



güter 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.

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, VERRINGERUNG (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB)

3.1. Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Die Untersuchungen/Ausführungen des Umweltberichtes ergeben folgende grünordnerische Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen
- Entwicklung einer Biodiversitätsfläche
- Dachbegrünung
- Naturnahe Bewirtschaftung des gesamten anfallenden Regenwassers der Neubauten durch Dachbegrünung u.a.

3.1.1. Begrünung und Dachbegrünung

Die Luftqualität wird durch Staubbinding 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 Versickerung des Restwassers wird der Kanal entlastet. Dies stellt einen Beitrag zum Hochwasserschutz dar.

3.1.2. 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.

3.1.3. Vegetation / Biodiversitätsfläche:

Die umfangreichen Be- und Eingrünungsmaßnahmen schaffen neuen Nahrungs- bzw. Lebensraum für Insekten, Vögel u.a. Dazu gehört eine gezielte Auswahl an Pflanzen, die Bedeutung als Futterpflanzen für Insekten und Vögel besitzen, abgestorbene Äste und Stämme, die ein besonders wertvolles Strukturelement darstellen. Totholz wird u.a. von Moosen, Flechten, Pilzen, Käfern, Ameisen und solitären Wildbienen bzw. Wespen als Lebensraum genutzt. Zusätzlich können Vögel die Totholzhaufen als Sitzplätze, Singwarten und Nahrungsbiotope nutzen. Weiterhin gehören dazu vegetationsfreie Bereiche bzw. Schotterrasenflächen als Versteck, Brut- und Sonnenplätze von Insekten und anderen Bewohnern, temporäre Wasserflächen als Verbesserung des Wasserangebotes für Insekten und



Vögel. Hier ist auch eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Das Kleinklima wird durch Verdunstung und Staubbildung positiv beeinflusst. Und auch das Erscheinungsbild des Gebietes erlangt eine Aufwertung.

3.1.4. Anpflanzen von Laubbäumen

Der Angebots-Bebauungsplan sieht eine intensive Eingrünung des Neubauvorhabens auf der West-, Ost- und Nordseite vor. Aufgrund der Menge an Baumanpflanzungen und der Art entsteht eine grüne Wand, die die Neubebauung weitgehend optisch abschirmt und weitere Begrünungsmaßnahmen wie Fassadenbegrünung ersetzt. Die Schattenwirkung und Verdunstung durch die Blattmasse in der Vegetationsperiode verhindert Aufheizung. Es wird neuer 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 Staubbildung zeigt sich insbesondere an heißen Sommertagen sehr deutlich. Bäume haben eine positive Wirkung auf die optische Wahrnehmung des Gebietes, da sie die Baukörper in großen Teilen verdecken.

3.1.5. Maßnahmen zum Arten- und Vogelschutz

Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben sich unterschiedliche Maßnahmen zum Vogel- und Insektenschutz. Hier geht es um eine vogelverträgliche Gestaltung der transparenten Fassadenteile durch Verwendung von z.B. reflexionsarmen Glas und eine allgemein insekten- und vogelverträgliche Beleuchtung durch Verwendung entsprechender Leuchtmittel.

3.2. Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Wie schon in der Erläuterung Bebauungsplan ausgeführt, ist aufgrund der grundsätzlichen Zulässigkeit des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 i.V.m. § 34 BauGB keine klassische Eingriffsregelung durchzuführen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde in diesem Fall zusätzlich aufgestellt, einerseits zur überschlägigen Überprüfung der festgesetzten Grünmaßnahmen hinsichtlich ihrer Quantität und Qualität im Vergleich zum Bestand, andererseits zum Nachweis, dass mit den festgesetzten Grünmaßnahmen einer Ausgleichsverpflichtung auch im Falle einer Nichtanwendbarkeit des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ausreichend Genüge getan wird.

Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Erweiterungsbereich)

Ausgangszustand

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Davon versiegelt (m ²)
Grünfläche	12374	0

Eingriffsbereiche nach Planung

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Davon versiegelt (m ²)
Neue Gebäude	5801	5801



Hofffläche	2666	2666
Maßnahmenfläche	3907	

Bilanz	Neuversiegelung
Gebäude und Hof	8467

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft NRW ergibt, dass die Eingriffe durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Methodik des vereinfachten Verfahrens beruht auf einer Biotoptypenwertliste, wobei Werte auf einer Skala von 0 bis 10 vergeben werden. Es erfolgt die Zuordnung aller kartierten Biotoptypen eines B-Plangebietes zu einem Grundwert A, der in der Biotoptypenliste vorgegeben ist und den Wert der Flächen vor dem Eingriff festlegt. Führen die Festsetzungen eines B-Plans zu einem anderen Biotoptyp, werden diese überplanten Flächen mit einem Grundwert P des zu erwartenden Biotoptyps bewertet. Dieser Biotopwert P stellt den Wert eines Lebensraums 30 Jahre nach der Neuanlage dar.

Eingriffsbilanzierung Gierlichs-Leverkusen			Stand 04.04.2022					
nach: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung								
Yvonne Göckemeyer, Landschaftsarchitektin, Projekt 2022-20								
Eingriffsbilanzierung								
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								
1	2	3	4	5				6
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Biotopwert	Korrekturfaktor	Rechenwert		Einzeiflächenwert
1	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten: Rasenfläche mit regelmäßiger Mahd	12374	2	1,3	2,6		32172
Korrekturfaktor, da Mahd etwas seltener stattfindet			12374					32172
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Planung								
1	2	3	4	5				6
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Biotopwert	Korrekturfaktor	Rechenwert		Einzeiflächenwert
1	1.2	Hofffläche mit Versickerung	2666	0,5	1	0,5		1333
2	1.3	Schotterterrassen: Feuerwehrezufahrt	540	1	1,1	1,1		594
3	4.6	extensive Dachbegrünung + Restversickerung: neue Gebäude	5801	0,5	1,5	0,75		4351
4	4.5	Strauchpflanzungen	75	3	1,2	3,6		270
5	5.1	Brachfläche mit Biodiversitätselementen	3292	6	1	6		19752
6	8.2	Einzelbäume: 34 Bäume mit Endkronendurchmesser mind. 8 m	1708	6	1	6		10248
Korrekturfaktor Fläche 2 wg. Ausbildung als Schotterterrassen (= begrünt)			12374					36548
Korrekturfaktor Fläche 3 wg. anschließender Versickerung Restwasser								
Korrekturfaktor Fläche 4 wg. Gehölzanteil im Gegensatz zu nur Estensivrasen, Stauden und Bodendeckern								
C. Gesamtbilanz								
								4375



Biotoptyp 8.2 Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume mit dem Flächenbezug des Kronentraufbereichs: Grundwert Planung = 6,

- Entwicklung einer Biodiversitätsfläche:
Biotoptyp 5.1: Brachen < 5 Jahre überwiegend mit Gräsern und Stauden bewachsen: Grundwert Planung = 6,
- Extensive Dachbegrünung mit nachgeschalteter Versickerung:
Biotoptyp 4.6: Dachbegrünung ohne Gehölze auf flachgründigem Bodenauftrag: Grundwert Planung = 0,5, mit Korrekturfaktor 1,5 für nachgeschaltete Versickerung.
- Strauchpflanzungen:
Biotoptyp 4.5: selten gemähte Wiese, Staudenrabatten und Bodendeckerpflanzungen: Grundwert Planung = 3, mit Korrekturfaktor 1,2 für Baumkronenanteil.
- Schotterrasen:
Biotoptyp 1.3: Verkehrsflächen aus Schotterrasen: Grundwert Planung = 1, mit Korrekturfaktor 1,1 für Überdeckung.

4. PLANUNGSLTERNATIVEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB)

Zu Beginn der Erweiterungsabsichten der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG hat die Geschäftsführung zusammen mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen die Variante einer vollständigen Betriebsverlagerung intensiv untersucht. In diesem Zuge sind drei Grundstücke in den Ortsteilen Hitdorf, Rheindorf und Manfort vertieft geprüft worden. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass alle Grundstücke für eine Verlagerung nicht in Frage kommen. Hauptgrund ist, dass alle Flächen weder vom Zuschnitt noch der Größe für eine moderne, effiziente und zukunftsorientierte Betriebs- und Produktionsstätte von Wellpappen geeignet sind. Ausgehend von einer notwendigen Gesamtlänge moderner Wellpappenanlagen von mindestens 200 m und dazugehörigen Lagerkapazitäten von ca. 30.000 Palettenstellflächen ergibt sich zusammen mit den Bereichen für die Weiterverarbeitung, den Versand, die Verladung und das Rangieren, die Stellplätze und ggfls. Erweiterungsreserven ein Gesamtflächenbedarf von ca. 60.000 m². Aufgrund dieser Anforderungen wird es auch seitens der Wirtschaftsförderung als wenig realistisch eingeschätzt, in absehbarer Zeit entsprechende Flächen im Leverkusener Raum zu finden. Dies hat sich auch durch entsprechende Absagen aus den Nachbarkommunen Monheim, Langenfeld und Burscheid bestätigt. Eine Standortverlagerung außerhalb des Leverkusener Raumes kommt für die Firma Franz Gierlichs GmbH & Co. KG aufgrund der lokal begrenzten Kundenstruktur und der gewachsenen Mitarbeiterstruktur nicht in Frage. Auch die Variante eines Neubaus der geplanten Lager- und Versandanlage an anderer Stelle und damit eine teilweise Betriebsverlagerung wurde untersucht aber letztendlich verworfen, da die internen, größtenteils automatisierten und optimierten Betriebsabläufe deutlich verkompliziert werden und dadurch auch keine deutliche Minderung des betriebsbezogenen Verkehrs bzw. Verkehrslärms für das Wohnumfeld zu erwarten ist.

Daher wurde mangels geeigneter und zumutbarer Alternative entschieden, den



vorhandenen Standort mit flächensparenden Maßnahmen wie einem Hochregallager weiterzuentwickeln und dafür die am Standort seit Jahrzehnten vorgehaltene Erweiterungsfläche zu nutzen.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)

5.1. Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

5.2. Verwendete technische Verfahren

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren zum jetzigen Zeitpunkt keine besonderen technischen Verfahren notwendig.

5.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

5.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen sichergestellt. Durch faunistische und floristische Kartierungen kann nach ca. 10 Jahren überprüft werden, ob die Kompensationsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene in Bezug auf Tiere und Pflanzen die angenommenen Ziele erfüllt haben.

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

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.

5.5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen – nördlich der Herderstraße und westlich der Maurinusstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebes der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG am Standort Maurinusstraße mit einem Hochregallager und Versandgebäuden geschaffen werden.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen in Teilbereichen bezogen auf Baukörper und Stadtraum aber auch Flora und Fauna einen anderen Charakter als derzeit bekommen. Auf einer Wiesen-/Rasenfläche entsteht ein Hochregallager mit zwei ergänzenden Hallen. 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.

Maßnahmen

Zum positiven Wirkungs-/Erscheinungsbild sind naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen im Rahmen der Entwicklung einer Biodiversitätsfläche innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Planungsalternativen

Eine wohnbauliche Entwicklung ist aufgrund der Lage des Plangebietes, direkt angrenzend an bereits bestehende Wohnbebauung, grundsätzlich realisierbar. Eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch eine Gesamt- bzw. Teilverlagerung des Gewerbebetriebes wurde intensiv untersucht, aber mangels geeigneter und zumutbarer Alternative nicht weiterverfolgt.

Gesamteinschätzung

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 und den angenommenen Voraussetzungen, die in den städtebaulichen Vertrag einfließen, als ausgleichbar bzw. vertretbar angesehen werden. Auch eine überschlägige Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft NRW ergibt, dass die Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen ausgeglichen werden. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen sind nicht zu erwarten. Daher ist das Vorhaben als Maßnahme der Gewerbeentwicklung positiv zu beurteilen.



Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung

1. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Angebots-Bebauungsplanes mit Projektbezug Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ wurden die plausiblen standortbezogenen Erweiterungsabsichten des Unternehmens inmitten einer Gemengelage unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft analysiert. Dabei wurden Potentiale und Restriktionen des Betriebsgeländes und des Betriebes der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG am Standort Quettingen dargestellt und mit Hilfe folgender gutachterlichen Stellungnahmen untersucht und begründet:

- Verkehrsgutachten (Verkehrsaufkommen/-sicherheit/-lärm)
- Schallschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm)
- Verschattungsstudie (Untersuchung Belichtungsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Altlastenuntersuchung
- Umweltbericht mit Bilanzierung

Die Gutachten wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kritisch geprüft. Die vorgetragenen Anregungen und Auflagen wurden eingearbeitet bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die abschließende Gesamtbewertung der Auswirkungen des Betriebes und seiner Erweiterung kommt nach Abstimmung mit den jeweiligen Behörden und Fachbereichen zu dem Ergebnis, dass trotz der Gemengelage unter Würdigung der unterschiedlichen Umweltbereiche bei Umsetzung der genannten Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahmen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Entsprechende Regelungen werden, soweit sie nicht bereits im Bebauungsplan enthalten sind, in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen oder wurden bereits als verkehrsordnende Maßnahmen beschlossen.

Der Bebauungsplan schafft damit im Sinne einer Gesamtsteuerung einen eindeutigen rechtlichen Rahmen, der die Konflikte insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Integration, der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und der verkehrlichen Belange klärt und im Sinne einer Konfliktbewältigung langfristig steuert. Damit entsteht mit der Ausübung des Entschließungs- und Gestaltungsermessens durch die Stadt Leverkusen auch Planungs- und Investitionssicherheit für das Unternehmen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft sowie der städtebaulichen Beweggründe der Stadt Leverkusen

Der Bebauungsplan dient neben der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB), einer Stadt der kurzen Wege, durch kompakte und flächensparende Anordnung dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit insgesamt städtebaulich gerechtfertigt.



2. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet:	ca. 36.500 m ²
-------------	---------------------------

• Sonstiges Sondergebiet SO „Wellpappenwerk“:	ca. 35.150 m ²
- davon überbaubare Fläche	ca. 26.400 m ²
- davon Zufahrtsflächen/Verladehof etc.	ca. 4.100 m ²
- davon Eingrünung (Biodiversitätsfläche)	ca. 3.700 m ²
• Grünfläche (privat)	ca. 900 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 450 m ²

3. BODENORDNUNG

Die zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen erforderliche Bodenordnung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages bzw. eines Ausbauvertrages.

4. REGELUNGEN ZUR UMSETZUNG / STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Leverkusen und der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der Vertragstext selbst regelt in Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Festschreibung der Prämissen für das Verkehrsgutachten und die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der LKW-Bewegungen (Maximalvariante)
- Verpflichtung zur organisatorischen Umsetzung der Verkehrslenkungsvariante 3
- Betriebszeiten, Nachtfahrtsverbot
- Herstellung der öffentlichen Parkplätze
- Verpflichtung zum Abschluss eines Ausbauvertrags
- Verpflichtung der Realisierung in Bauabschnitten
- Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Klärung zur Kostenübernahme

Der städtebauliche Vertrag ergänzt damit den Bebauungsplan um weitere verpflichtende Elemente. Im Wesentlichen geht es um weitere Konkretisierungen, Detailfestlegungen und Verfahrensvorgaben, die nicht in die zeichnerischen und textlichen Festlegungen im Bebauungsplan aufgenommen werden können.

5. KOSTEN

Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG trägt die Kosten des Verfahrens und sämtliche mit der Durchführung einhergehenden Kosten.



6. GUTACHTEN

Insbesondere für die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan wird zum Teil auf Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan und im Zuge dessen erstellten Gutachten zurückgegriffen werden. Im Einzelnen geht es um folgende Gutachten:

- Verkehrsgutachten (Verkehrsaufkommen/-sicherheit/-lärm)
Verkehrsuntersuchung Wellpappenwerk Franz Gierlichs in Leverkusen, Mai 2018, Runge IVP, Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“, November 2020, Runge IVP, Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung
- Schallschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm)
Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch den zukünftigen Gesamtstandort des Wellpappenwerkes Franz Gierlichs GmbH Co. KG im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ der Stadt Leverkusen vom 12.08.2021 und ergänzende Stellungnahmen vom 20.04.2022 und 15.6.2022.
- Verschattungsstudie (Untersuchung Belichtungsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten)
Verschattungsuntersuchung 03.01.2020 incl Ergänzung vom 14.10.2020, Pässler Sundermann + Partner
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
zum Projekt „Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ vom 25.06.2021, Sven Peuker Landschaftsarchitekt
- Versickerungsversuche
Durchführung von Versickerungsversuchen zum Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“, Bericht vom 16.07.2020, HYDR.O. Geologen und Ingenieure
- orientierende Altlastenuntersuchungen zum Projekt „Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ vom 18.03.2020, HYDR.O - Geologen und Ingenieure aus 52070 Aachen.

7. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),



BWaldG - Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037),

DSchG – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716),

GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

LFoG – Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 24. April 1980,

LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatuschutzgesetz NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934),

LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559),

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

8. QUELLENVERZEICHNIS

- Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen
- Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen
- Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für den Ballungsraum Leverkusen 2019
- 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