Anlage 5.1
zur Vorlage
Nr. 2021/0335

STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“

Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind rot markiert.

Stand: 19. September 2022

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit

Pässler Sundermann + Partner
ARCHITEKTEN STADTPLANER mbB
Bahnhofstraße 13a, 42799 Leichlingen

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet SO "Wellpappenwerk"
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet "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 zugeordnet und ihm 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Als maßgebendes Baugrundstück gilt das gesamte Baugebiet inklusiv der Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmenfläche).

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Flächen, die dauerhaft wasserdurchlässig gestaltet sind (Sicker-, Rasenfugenpflaster) bzw. Flächen mit nachgeschalteter Versickerung bis 0,9 überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GH) über NHN (Normalhöhen Null) für unterschiedliche überbaubare Flächen festgesetzt. Als Gebäudehöhe (GH) gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei Satteldächern die Firsthöhe. Für die den Verladehof nach Osten, Norden und Westen begrenzenden Gebäudewände auf den in der Planzeichnung und nachfolgend gemäß Nr. 3.1 festgesetzten Baulinien wird ergänzend zur maximalen Gebäudehöhe zugleich eine Mindestwandhöhe (= OK Attika oder First/Traufe) von 85,4 ü NHN festgesetzt.

2.3. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 20% der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

3. BAUGRENZEN, BAULINIEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 und § 14 BauNVO)

3.1. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können durch untergeordnete Bauteile, Fluchttreppen und Vordächer bis 1,5 m, zum Verladehof hin bis 5 m überschritten werden.

3.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der Zufahrten und des Verladehofes zulässig.

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)

4.1. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den neu geplanten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u. a.) innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften.

4.2. Biodiversitätsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist durch folgende Maßnahmen ein Bereich mit erhöhter Biodiversität zu entwickeln:

- Anpflanzung von heimischer und standortgerechter Wildstauden-Gehölz-Vegetation
- Geländemodellierung mit Aufschüttungen
- Anlage von Sickermulden
- Anlage von Rasenschotterflächen, die auch als Feuerwehrflächen genutzt werden können

- Anlage von Stein- und Totholzhaufen

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen etc.) sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.

4.3. Schutz des Sperberhorstes durch Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Parkbaumbestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend Festsetzung Nr. 5.1. zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Festsetzung zeitlich befristet bis durch eine artenschutzrechtliche Betrachtung und Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde sichergestellt ist, dass bei Fällungen und Rodung keine Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

4.4. Maßnahmen zum Vogelschutz - Vogelverträgliche transparente Fassadenbauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Fassaden mit transparenten Bauteilen eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.

4.5. Maßnahmen zum Artenschutz - Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

5. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

Alle folgenden Anpflanzungen und Einsaaten (5.1 bis 5.6) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bepflanzungen und Einsaaten sind durch Pflanzen gleicher Art und Qualität an gleichem Standort zu ersetzen, zu entwickeln und zu pflegen.

5.1. Baumpflanzungen

An den im Plan mit nachfolgenden Nummerierungen gekennzeichneten Stellen sind folgende Bäume zu pflanzen: Pflanzqualität jeweils Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18/20, m. DB.

Nr. B1 (Acer campestre), Nr. B2 (Fraxinus ornus), Nr. B3 (Ostrya carpinifolia), Nr. B4 (Quercus cerris), Nr. B5 (Sorbus aria), Nr. B6 (Tilia cordata 'Roelvo)

5.2. Sträucher

An den im Plan mit nachfolgenden Nummerierungen gekennzeichneten Stellen sind folgende Sträucher zu pflanzen: Qualität Container 60-100

Nr. S1 Cornus sanguinea, Nr. S2 Lonicera xylosteum, Nr. S3 Mespilus germanica, Nr. S4 Rosa canina, Nr. S5 Rosa rubiginosa, Nr. S6 Prunus spinosa, Nr. S7 Rhamnus cathartica, Nr. S8 Sambucus racemosa, Nr. S9 Euonymus europaeus

Die Untersaat der Sträucher mit Klee ist so zu wählen, dass sie mit Wachstum der Sträucher verschwindet.

5.3. Feuerwehrzufahrt

Die Feuerwehrzufahrt „FWZ“ ist vollflächig mit Schotterrasenmischung 5103 der Fa. Juliwa - Hesa GmbH oder gleichwertig einzusäen.

5.4. Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulden „V“ sind mit Sickerrasen 7301 einzusäen.

5.5. Sonstige Flächen mit Biotopeinsaat

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind sonstige Flächen mit Biotopeinsaat „BE“ für Halbschattenbereiche = RSM 8.1 einzusäen, Variante 4;
Ausnahme: auf den Schlagschattenbodenflächen „Schl.-Schatten“ der Nordseiten der Hallen sind ergänzend Initialpflanzungen mit je 5 x 5 m² von Waldsteinia ternata, Galium odoratum, Ajuga reptans, Carex umbrosa, Omphalodes verna, Lamium galeobdolon und Aruncus dioicus vorzusehen.

5.6. Extensive Dachbegrünung

Die mit „D“ bezeichneten Dachflächen sind mit mindestens 4 unterschiedlichen Arten von Sprossenansaat in Kombination mit Sedumsprossen mit mindestens 50 g/m² als extensive Dachbegrünungen anzulegen. Die Gesamtaufbauhöhe der extensiven Begrünung muss mindestens 6 cm betragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. WERBEANLAGEN AN GEBÄUDEN MIT AUSRICHTUNG ZU ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass

Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.

2. WERBEANLAGEN AN GEBÄUDEN MIT AUSRICHTUNG ZU PRIVATEN FLÄCHEN

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu privaten Flächen sind nicht zulässig.

3. FAHNEN, STANDTRANSPARENTE, HINWEISTAFELN AUF PRIVATEN FLÄCHEN

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig.

4. ABWEICHUNG (§ 69 ABS. 3 BAUO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbekonzept vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter Punkt 6.1., 6.2., 6.3. gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden.

5. GESTALTUNG VON NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten. Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

6. FARBGESTALTUNG

Die Fassaden der neu geplanten Lager- und Versandhallen sind in hellen, gedeckten Farben in Anlehnung an die folgende Farbpalette zu gestalten: RAL 6018 (gelbgrün), RAL 6019 (weißgrün), RAL 6021 (blassgrün), RAL 6027 (lichtgrün), RAL 7035 (lichtgrau)

III. HINWEISE

1. BODENDENKMALPFLEGE

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

2. BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

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. Auf Grundlage der für das vorgenannte Betriebsgelände 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.
Eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „NE2172 - Wellpappenwerk Gierlichs“ im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist angesichts des als gering zu bewertenden Schadstoffpotentials 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.

3. SCHUTZ DES OBERBODENS

Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. ARTENSCHUTZ

1. Keine Rodung und kein Abbruch von Gebäuden in der Zeit vom 1.03.-30.09.
2. Bei Rodung oder Abbruch von Gebäuden ist innerhalb der Brutzeit zuvor eine Kontrollbegehung durch eine sachkundige Person durchzuführen und ggf. die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen einzuholen.

5. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörden, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

6. ERDBEBENZONE

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.** Es sind entsprechende bautechnische Maßnahmen nach DIN 4149 zu treffen.

7. STARKREGENEREIGNISSE UND ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ~~ggf.~~ ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

8. STÄDTEBAULICHE - TECHNISCHE KRIMINALPRÄVENTION

Es wird empfohlen, die einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen - namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln - zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren bei Wohngebäuden Garagen (-anlagen) sowie Gewerbeobjekte zu berücksichtigen. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten sie unter:

Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de

sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008

9. EINSICHTNAHME IN TECHNISCHE REGELWERKE

DIN–Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.