

#### **Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2019/3024

#### Der Oberbürgermeister

V/61-V 35-IIWellpappenwerk **Dezernat/Fachbereich/AZ** 

22.08.19 **Datum** 

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 1.	16.09.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 2.	16.09.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Punkt 1. und 2.	24.09.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 2.	10.10.2019	Entscheidung	öffentlich

#### Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 35/II Wellpappenwerk Gierlichs Herderstraße

- Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens
- Aufnahme in das Arbeitsprogramm verbindliche Bauleitplanung

#### **Beschlussentwurf:**

- 1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag der Vorhabenträgerin, Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co.KG, zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich Maurinusstraße und Herderstraße (Anlage 1 der Vorlage) stattgegeben.
- Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragt die Verwaltung, das Satzungsverfahren für die Betriebserweiterung des Wellpappenwerkes am bestehenden Standort in das Arbeitsprogramm verbindliche Bauleitplanung 2019/2020 in die Priorität IA aufzunehmen.

gezeichnet:	
	In Vertretung
Richrath	Deppe

## Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

#### Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Maas/FB 61/406 - 6139

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

#### A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um die städtebauliche Integration, die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und die verkehrlichen Belange des Projektes zu steuern.

#### B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

## C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

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

#### kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

siehe oben

#### D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

siehe oben

#### E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bür- gerbeteiligung erfor- derlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation	
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)				

### F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

#### Begründung:

1) Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der Wellpappenfabrik Franz Gierlichs GmbH & Co.KG zur Einleitung des Satzungsverfahrens

Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co.KG beantragt die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB. Das Gelände der Firma Gierlichs befindet sich an der Herderstraße und der Maurinusstraße im Stadtteil Quettingen und hat eine Größe von ca. 36.000 m².

Um den Standort langfristig zu sichern und konkurrenzfähig zu bleiben, ist es unabdingbar, die Lagerfläche für die Fertigware um etwa 85 % der Stellflächen für Paletten zu erweitern. Alternative Grundstücke, die prinzipiell verfügbar wären, kommen nicht in Betracht, da sie den Anforderungen an Fertigungsabläufe nicht entsprechen und einen ungünstigen Zuschnitt aufweisen. Zudem ist die eigentlich erforderliche Größe von mindestens 60.000 m² für eine moderne Produktionsanlage nicht verfügbar. Daher muss der vorhandene Standort weiterentwickelt werden.

Geplant ist ein Fertigwarenlager mit rund 9.700 Stellflächen für Paletten. Das zurzeit dort befindliche Papierlager wird aufgegeben, sodass eine zusätzliche Stellflächenanzahl von rund 8.300 Paletten erreicht werden kann. Diese Stellflächen sind notwendig, um den Standort unter Ausschluss anderer Faktoren für die nächste Generation zu sichern. Da es sich um ein vollautomatisches Lager handeln soll, werden hierdurch keine zusätzlichen Emissionen durch das Ein- bzw. Auslagern mittels Staplerverkehr erfolgen. Neben dem Lager soll eine Verladehalle mit Laderampen entstehen, in der die Ware entsprechend vorkommissioniert werden soll.

Die folgenden grundsätzlichen Zielsetzungen werden von der Vorhabenträgerin benannt:

- Errichtung eines vollautomatischen Hochregallagers zur Erweiterung des Fertigwarenlagers,
- Abriss einer bestehenden Lagerhalle,
- Schaffung einer neuen abgeschirmten Verladesituation.

Die Vorhabenträgerin muss auf der Grundlage des von ihr vorgelegten Plans bereit und in der Lage sein, die Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen, um das Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Diese Vorgaben im BauGB werden im weiteren Verfahren anhand der zu erarbeitenden Planungen von der Verwaltung abgeprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Bereitschaft zur Umsetzung aufgrund der bereits zeitweise auftretenden Produktionsengpässe benannt worden und wird durch die Verwaltung nach einer Unternehmensbesichtigung bestätigt.

Für die zeitnahe Realisierung des Projektes ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, insbesondere um die städtebauliche Integration, die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und die verkehrlichen Belange des Projektes zu steuern.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist die Fläche teilweise auch als Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) dargestellt, weshalb im Weiteren zu prüfen sein wird, ob für die Betriebserweiterung eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist.

#### 2) Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2019/2020

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht im durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Arbeitsprogramm verbindliche Bauleitplanung 2019/2020 (Vorlage Nr. 2019/2714) enthalten. Die Vorhabenträgerin beantragt eine Aufnahme in die Priorität IA des Arbeitsprogramms.

Das Vorhaben erfüllt grundsätzlich die Kriterien für eine Aufnahme in die Priorität IA. Derzeit sind durch aktive Bauleitplanverfahren bereits alle Kapazitäten gebunden. Sobald beim zuständigen Bezirksingenieur wieder Kapazitäten zur Verfügung stehen, wird die Verwaltung eine Vorlage zum Einleitungsbeschluss in die zuständigen Gremien einbringen.

#### Anlage/n:

Anlage\_1\_Antrag\_auf\_VEP Anlage\_2\_Gebietsumgriff



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Hauptstraße 101 51373 Leverkusen 613

2	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:			
	28.06.19	7-8 Uhr		
FB:	61	Az.: 17508		

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2019/3024

Telefon (02171) 5001-0 Telefax (02171) 5001-18

0 1. 07. 19 5

Leverkusen, 25. Juni 2019

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Hier: Betriebserweiterung des Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG in Leverkusen-Quettingen, Maurinusstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung des Betriebes der Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG in Leverkusen-Quettingen, Maurinusstraße beantragt.

Die folgenden Zielsetzungen werden durch das Bauleitplanverfahren verfolgt:

- Errichtung eines vollautomatischen Hochregallagers zur Erweiterung des Fertigwarenlagers
- Abriss einer bestehenden Lagerhalle
- Schaffung einer neuen abgeschirmten Verladesituation

Zur Erläuterung erhalten Sie folgende Unterlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan über das Vorhaben Anlage 2: kurze Erläuterung des Vorhabens

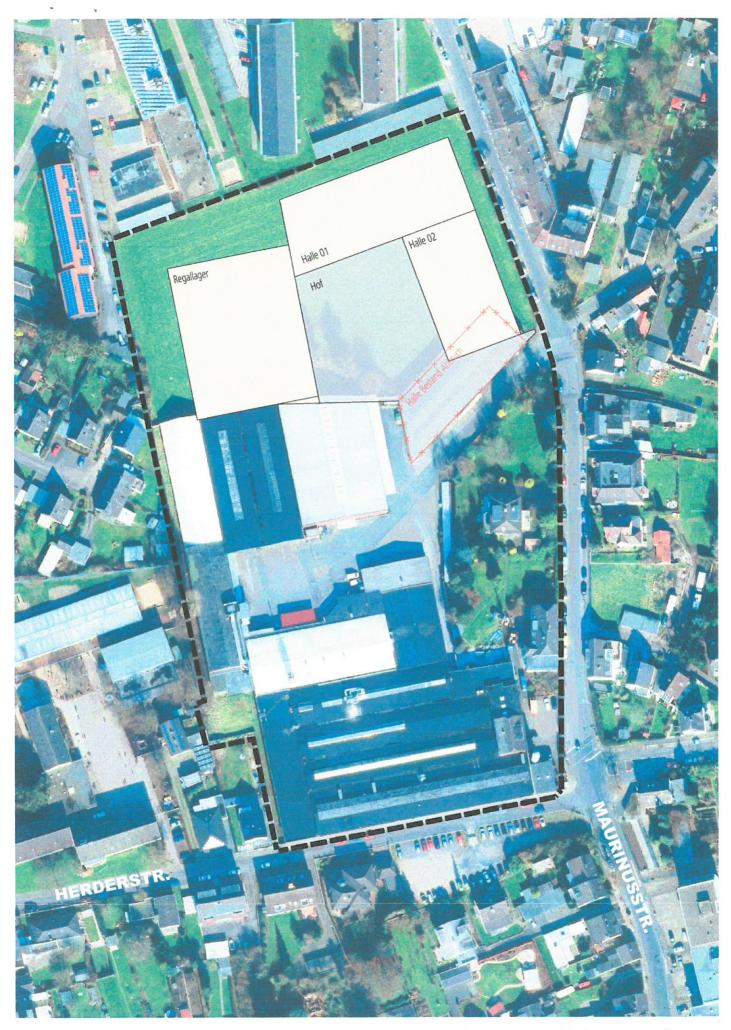
Die Konkretisierung der Planung soll während des Verfahrens erarbeitet werden und mit den Fachdienststellen, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgestimmt werden.

Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG ist bereit und in der wirtschaftlichen Lage das o.g. Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Firma. Weitere Details sind im Rahmen der jeweiligen Verfahren abzustimmen. Sämtliche Kosten für die Aufstellung und die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden unter den genannten Bedingungen von der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG als Antragsteller und Vorhabenträger übernommen.

Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens wird gleichzeitig beantragt, das Bauleitplanverfahren in die Prioritätsstufe 1A des Arbeitsprogramms "Verbindliche Bauleitplanung 2019-2020" der Stadt Leverkusen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Stephanie Gierlichs
-Vertretungsberechtigte-



<u>Anlage 1</u> zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Übersichtsplan - Betriebserweiterung Wellpappenwerk Gierlichs - M 1:1000



51381 Leverkusen Maurinusstraße 30 Telefon (02171) 5001-0 Telefax (02171) 5001-18

#### Projektierung Lagererweiterung der Fertigwaren

Wir sind ein inhabergeführtes mittelständisches Unternehmen der Verpackungsindustrie zur Herstellung und Verarbeitung von Wellpappe. Uns verbindet eine über 115-jährige Tradition zum Standtort in Leverkusen-Quettingen. Mittlerweile befindet sich die 4. Familiengeneration im Unternehmen.

Zur Produktion von Verpackungen, insbesondere von Transportverpackungen für Milch und Saft und anderen Lebensmitteln, werden im ersten Schritt der Produktion Bogen hergestellt, welche in einem weiteren Verarbeitungsprozess veredelt werden. Hierbei werden aufwendige Druckbilder auf die auszustanzende Verpackung aufgebracht. In der Zeit von 6-22 Uhr produzieren wir täglich rund 700 Paletten Fertigware, die wir auf 3.200 Stellplätzen einlagern. Zurzeit fahren im Durchschnitt rund 26 LKW täglich auf unseren Hof um Ware abzuliefern bzw. abzuholen, welches rund 56 LKW Fahrten darstellt.

Um unseren Standort langfristig zu sichern und um den immer steigenden Kundenanfragen nach Einlagerung gerecht zu werden, ist es unumgänglich unsere Lagerfläche für die Fertigware zu erweitern. Alternative Grundstücke, die uns u.a. über die Wirtschaftsförderung Leverkusen angeboten wurden, sind für uns nicht attraktiv, da sie u.a. aus Fertigungsgründen falsch geschnitten sind. Zudem ist die angefragte Größe von mindestens 60.000m² nicht verfügbar. Daher bleibt uns lediglich die Option unsere vorhandene Fläche zu nutzen und zu entwickeln.

Derzeit arbeiten rund 82 Mitarbeiter in Verwaltung und Produktion in unserem Hause. Mit der Erweiterung der Lagerfläche prognostizieren wir einen steigenden Bedarf an Mitarbeitern von rund 16%. Zudem wird ein Anstieg der täglichen LKW-Fahrten auf 82 Stück in der Endausbaustufe bei voller Lagerauslastung erwartet.

Geplant ist, dass ein Fertigwarenlager mit rund 9.700 Stellplätzen errichtet werden soll. Das zurzeit befindliche Papierlager in der grünen Halle wird diesem zum Opfer fallen, so dass wir eine zusätzliche Stellflächenanzahl von rund 8.300 Paletten zur Verfügung haben werden. Diese ist ausreichend, um den Standort unter Ausschluss anderer Faktoren für die nächste Generation zu sichern. Da es sich um ein vollautomatisches Lager handeln soll, werden hierdurch keine zusätzlichen Emissionen durch das Ein- bzw. Auslagern durch Staplerverkehr erfolgen. Neben dem Lager soll eine Verladehalle mit Laderampen entstehen, in der die Ware entsprechend vorkommissioniert werden soll.

Als langjährig verwurzeltes Unternehmen ist es uns ein besonderes Anliegen, dieses Vorhaben mit allen interessierten Parteien zu besprechen, um eine möglichst hohe Verträglichkeit herzustellen.

Leverkusen, im Dezember 2017

# Anlage 2 Lageplan zum Antrag auf Einleitung des VEP zur Vorlage V35/II "Wellpappenwerk Gierlichs" Nr. 2019/3024 265 851 625 229 279 423 ☐ D Rolandstraße 1113 Herderstraße 150 m ◆ Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Projekt: "Wellpappenwerk Gierlichs" Gebietsumgriff des Vorhabens "Wellpappenwerk Gierlichs" Maßstab 1:1500 Stand: August 2019 Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Pfad: G:\61\3\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\V\_35\_II\_Wellpappenv Geplottet/gedruckt am: 13.08.2019 chs\00\_Projektvorlauf\Anlagen\ Dateiname: 20190813\_V\_35\_II\_ANLAGE.dwg Zuletzt gespeichert am: 13.08.2019