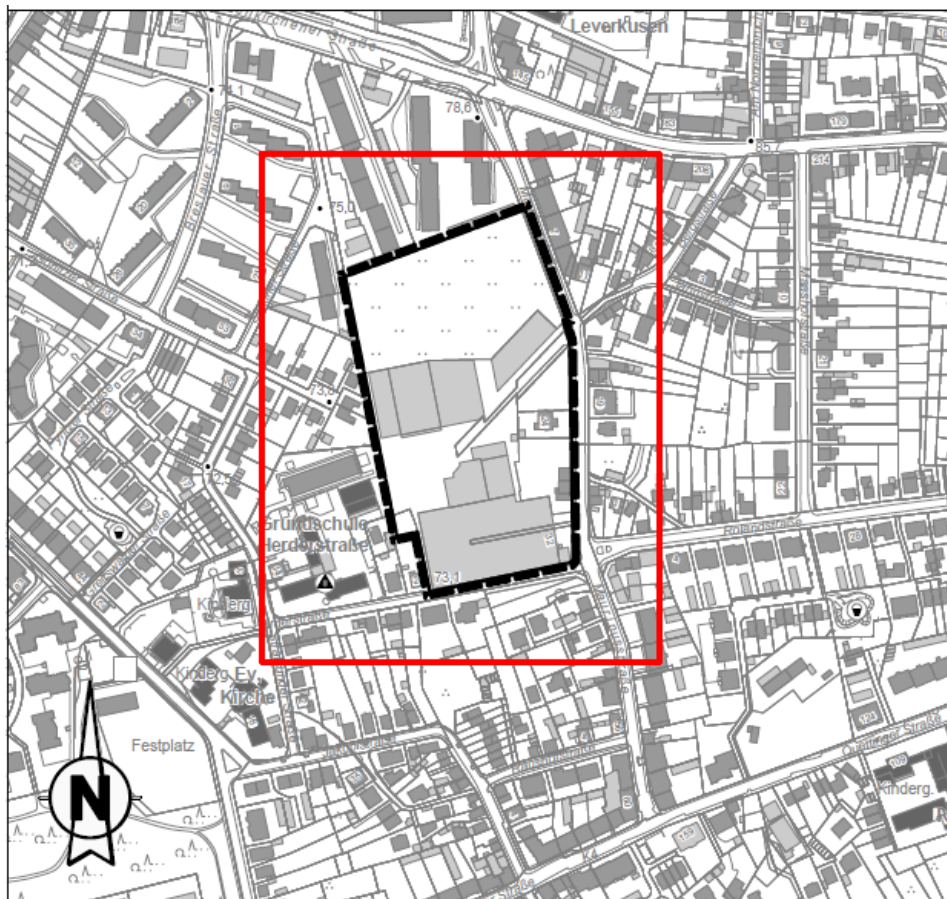




# STADT LEVERKUSEN

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

Begründung mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: 24. Juni 2021

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit

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



## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A: Grundlagen und Planung**

	Seite
<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren .....</b>	<b>5</b>
2.1. Geltungsbereich .....	5
2.2. Verfahren .....	6
<b>3. Planungsbindungen .....</b>	<b>10</b>
3.1. Landesplanung .....	10
3.2. Flächennutzungsplan .....	10
3.3. Landschaftsplan/Schutzgebiete .....	11
3.4. Bestehendes Planungsrecht .....	11
3.5. Vorhandene Nutzung/bauliche Entwicklung .....	11
3.6. Umgebung .....	12
3.7. Verkehr .....	13
<b>4. Planung und städtebauliches Konzept .....</b>	<b>13</b>
4.1. Planung .....	13
4.2. Erschließung .....	15
4.3. Grünordnung .....	17
4.4. Ver- und Entsorgung .....	18
4.5. Immissionsschutz .....	19
4.6. Verschattung .....	20
4.7. Artenschutz .....	21
<b>5. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>21</b>
5.1. Textliche Festsetzungen .....	21
5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) .....	21
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) .....	24
5.1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	25
5.1.4. Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	26
5.1.5. Öffentlicher Raum/Verkehr/Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) .....	27
5.1.6. Gestaltung/Werbeanlagen/Farbgestaltung der Fassaden .....	27
5.2. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise .....	27

### **Teil B: Umweltbericht**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>28</b>
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes .....	28
1.2. Ziele des Umweltschutzes .....	28
1.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen .....	33
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>33</b>
2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	33
2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	37
2.3. Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, inkl. Naturschutz und Landschaftspflege .....	37
2.3.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge .....	37
2.3.2. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	41
2.3.3. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung .....	41
2.3.4. Luftqualität .....	42
2.3.5. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	42
2.3.6. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB .....	42
2.3.7. Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung .....	42
2.3.8. Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG .....	42
2.3.9. Dachbegrünung .....	42
2.3.10. Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlägen: .....	43
2.3.11. Vegetation: .....	43
2.3.12. Anpflanzen von Laubbäumen .....	43
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>43</b>



3.1.	Monitoring .....	43
3.2.	Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen: .....	43
3.3.	Zusammenfassung .....	44
3.4.	Quellen .....	44
<b>4.</b>	<b>Biotoppotential (Tiere und Pflanzen).....</b>	<b>45</b>
<b>5.</b>	<b>Landschaftsbild und Erholungseignung .....</b>	<b>45</b>
<b>6.</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien.....</b>	<b>45</b>
<b>7.</b>	<b>Belange des Artenschutzes.....</b>	<b>45</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>45</b>

### **Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung**

<b>1.</b>	<b>Auswirkungen der Planung, Abwägung .....</b>	<b>47</b>
<b>2.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>48</b>
2.1.	Bodenordnung .....	48
2.2.	Regelungen zur Umsetzung/städtebaulicher Vertrag .....	48
<b>3.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>48</b>
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>48</b>
<b>5.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>48</b>



## **Teil A: Grundlagen und Planung**

### **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Planbereich ist geprägt durch die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG mit einem mitten in Quettingen seit 115 Jahren ansässigen Betrieb zur Herstellung und Verarbeitung von Wellpappe und Kartonagen. 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 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Durch den zusätzlichen Abriss einer bestehenden Lagerhalle und eine sehr kompakte Anordnung sollen hier ein neues Hochregallager und eine neue Versandhalle 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 Betriebsverlagerung intensiv untersucht. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass im Leverkusener Stadtgebiet keine Grundstücke verfügbar sind, die sowohl einen geeigneten Zuschnitt als auch die für eine moderne, effiziente Produktionsanlage von Wellpappen erforderliche Gesamtgröße von 60.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Es wird auch seitens der Wirtschaftsförderung als wenig realistisch eingeschätzt, in absehbarer Zeit den oben genannten Anforderungen entsprechende, zumutbare und geeignete Flächen im Leverkusener Raum für eine Standortverlagerung zu finden. Daher wurde mangels geeigneter und zumutbarer Alternative entschieden, den vorhandenen Standort weiterzuentwickeln und dafür die am Standort seit Jahrzehnten vorgehaltene Erweiterungsfläche zu nutzen.

Ausgehend von der zur Zeit der Gründung des Unternehmens vor 115 Jahren noch bestehenden relativen Alleinlage 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. Daraus ergibt sich eine besondere Planungsaufgabe, weil einerseits die plausiblen standortbezogenen Erweiterungsabsichten des Unternehmens



nach Möglichkeit realisiert werden sollen, zugleich aber auch die Anforderungen an eine solche Bauleitplanung inmitten einer Gemengelage unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft erfüllt werden müssen.

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 m<sup>2</sup>. 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 (Anlage 1 der Vorlage).

## 2.2. Verfahren

### Beginn des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die Obergrenzen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wurde damit überschritten, die des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 70.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht vorgetragen.

#### Wechsel des Verfahrens vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum projektbezogenen Angebotsplan

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 bestehen-





den Betriebsteil der Firma 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 immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und der verkehrlichen Belange klärt und im Sinne einer Konfliktbewältigung in einer Gemengelage langfristig steuert, gegeben.  
Ein Angebotsbebauungsplan 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 Gestaltungsmessens der Stadt Leverkusen ist.



### Aufstellungsbeschluss, Abwägung 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 diesem 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 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.

Aufgrund der identischen Geltungsbereiche und Planungsgegenstände werden diese Verfahrensschritte als Grundlage für dieses Bebauungsplanverfahren herangezogen.

Parallel hierzu erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung wird aus den o.g. Gründen verzichtet.

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zu der Offenlage des Planes 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.

### **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.

### 3.3. Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes.

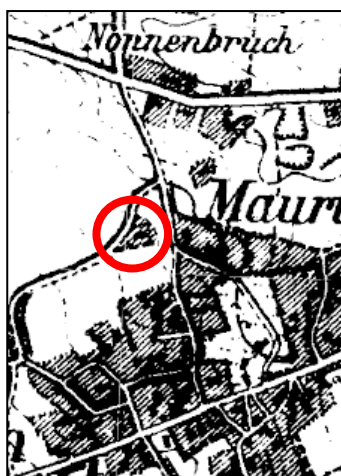
Flora-Fauna-Habitat (FFH)- oder Vogelschutzgebiete befinden sich außerhalb einer Wirkzone von 300 m.

### 3.4. Bestehendes Planungsrecht

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

### 3.5. Vorhandene Nutzung/bauliche Entwicklung

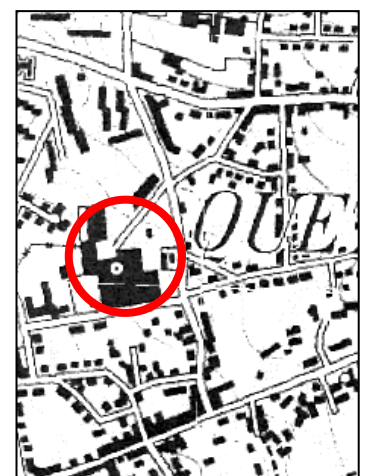
Der südliche Teil des Plangebietes ist schon seit ca. 115 Jahren gewerblich durch das Wellpappenwerk genutzt. Das Werk gehört damit zu den ersten größeren baulichen Maßnahmen im Stadtteil Quettingen.



1895



1936



1989



1952

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 m<sup>2</sup>; diese wurde von dem Betrieb über Jahrzehnte für zukünftige Firmenerweiterungen vorgehalten. Geprägt ist die Freifläche durch Rasen und eine Baumgruppe aus vier Einzelbäumen.

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

### 3.6. 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 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.

### 3.7. **Verkehr**

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

Die Maurinusstraße als Quartiersstraße ist Bestandteil einer Tempo 30-Zone. Neben dem Werksgelände der Franz Gierlichs GmbH & Co. KG wird der Straßenraum der Maurinusstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Einzelne Geschäfte und Dienstleister sind vorhanden. 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 eingengt. Der Begegnungsfall LKW-PKW ist in den engen Bereichen nicht gewährleistet.

Der Schwerverkehr 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 haben in der Maurinusstraße jeweils 7 LKW-Fahrten in der Nachtzeit festgestellt.

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II hat 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 wird 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.

## 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 Fir-





ma 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 m<sup>2</sup> 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, 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 Juni 2021. Letztere enthält noch für die Ermittlung des Betriebslärms einen Sicherheitszuschlag von 20 Fahrten für den betriebsinternen Verkehr. Um den darüberhinausgehenden LKW-Verkehr insbesondere 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 für das Erweiterungsprojekt

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 fügt sich insgesamt das Vorhaben von seinen Abmessungen ein.

Hinzu kommt, dass das Hochregallager durchgehend 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 2018) liegt der Mindestabstand für ein 19 m hohes Gebäude bei 7,60 m. Der großzügig ge-



wählte Abstand ermöglicht eine intensive Eingrünung und gibt gleichzeitig Raum für Feuerwehreinsatzflächen.

Unmittelbar angrenzend an das Hochregallager sind 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 Realisierung der Verladehallen ist in Bauabschnitten geplant, sodass ggf. Richtung Maurinusstraße zunächst eine Lärmschutzwand entsteht.

#### 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). 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.

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 – RASt 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 von der Quettinger Straße aus über die Maurinusstraße auf das Werksgelände des Wellpappenwerks Franz Gierlichs GmbH & Co. KG, abfahrende LKW dagegen verlassen das Werksgelände über die Maurinusstraße in Richtung Lützenkirchener Straße. Diese Verkehrsführung minimiert die Anzahl möglicher Begegnungsfälle im Schwerlastverkehr und somit die Anzahl der Konfliktfälle im Straßenraum der Maurinusstraße.

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

Die Variante 3 regelt die Erschließung so, dass gleichzeitig zumindest abschnittsweise die notwendigen Querschnittsbreiten der vorhandenen Gehwege sichergestellt werden. Dieses Erschließungskonzept sieht vor, die gesamte LKW-Andienung über den nördlichen Teil der Maurinusstraße und weiter über die Lützenkirchener Straße/ Berliner Platz/Bonner Straße abzuwickeln.

Der Kreuzungspunkt Maurinusstraße/Quettinger Straße aber auch die Feldstraße würden damit deutlich entlastet. Mit einem Verbot des Gehwegparkens im nördlichen Abschnitt der Maurinusstraße und einer neuen öffentlichen Parkplatzanlage, die für die Anwohner zwischen Werkszufahrt und nördlicher Planzeilengrenze 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 (6,5m) 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 deutlicher Zuwachs von 15 SV-Fahrten/24h auf 82 SV-Fahrten/24h festzustellen.



### Variantenwahl

Die abschließende Entscheidung über die Auswahl einer der vorgenannten drei Varianten kann rechtlich nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen, sondern wird verkehrsrechtlich geregelt. Es wird aber in den Bebauungsplan eine geringfügige Verlagerung der Längsparker im Zufahrtbereich aufgenommen, um zumindest in diesem Bereich eine Begegnung von PKW und LKW zu ermöglichen. Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, 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 von § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – ausgesprochen.

Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der verbleibenden Freifläche zulässig. 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 m<sup>2</sup>) hat in diesem Zusammenhang eine thermische Ausgleichsfunktion, die aber aufgrund der im städtischen Kontext vergleichsweise geringen Größe und der Ausgestaltung als reine Rasenfläche mit sehr geringem Baum- bzw. Strauchanteil 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 und die ungünstige thermische Situation im Stadtteil (siehe Klimaanpassungskonzept 2020) machen aber grünordnerische Maßnahmen erforderlich.

Um unter anderem diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, aber auch um das Werksgelände gegenüber der Wohnbebauung abzuschirmen, wurden die neu geplanten Hallen bewusst stärker von den Grundstücksgrenzen abgerückt und folgende Maßnahmen in den Plan und in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen:

- Anpflanzen von Bäumen,



- Begrünung der neuen Dachflächen,
- Biodiversitätsfläche,
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung.

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 m<sup>2</sup>) dar. Diese Darstellung findet sich auch schon im vor 2006 geltenden FNP. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes wird durch die aktualisierte Grünfläche eine optische Trennung zwischen Werk und umgebender Wohnbebauung mit einer nur geringfügig (ca. 0,07 ha) reduzierten Grünfläche gegenüber der vorherigen Darstellung beibehalten. Dies war auch die Begründung für die Übernahme der Darstellung aus dem „alten“ FNP 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. 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 m<sup>2</sup>).

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.

#### 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 bewirtschaftet werden. Die im Juli 2020 von HYDR.O Geologen und Ingenieure durchgeführten Versickerungsversuche kommen zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Durchläs-





sigkeit der Böden und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Die abwassertechnische Erschließung bzgl. des Niederschlagswassers ist damit grundsätzlich gesichert. Ein Nachweis zum Überflutungsschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

#### 4.5. Immissionsschutz

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 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 keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Potentielle immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der ringsum unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung können sich lediglich im Bereich des Gewerbelärms und dem damit einhergehenden Verkehrslärm ergeben. Deshalb wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen – Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ von der ACCON Köln GmbH im Juni 2021 die Geräuschsituation im Plangebiet als schalltechnische Gesamtbetrachtung detailliert gutachterlich untersucht. Grundlage bildet die sechste Allgemeine 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.

Für die bestehenden Betriebsanlagen im südlichen Teil des Plangebietes wurde 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.



Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in der betrachteten Maximalsituation des geplanten Endausbauzustandes an allen Immissionspunkten eingehalten werden können.

Die auf die nördlichen bzw. nordöstlich gelegenen Immissionspunkte einwirkenden Geräuschpegel liegen zwischen 4 und 14 dB(A) unter den 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 bezogen auf den Erweiterungsbereich die Umsetzung der geplanten Gebäudehöhen im Bereich des Verladehofes und die Einhaltung der berücksichtigten LKW-Bewegungen und Verladeszzenarien – u.a. keine An- und Ablieferung in der Nachtzeit und am Sonntag.

Weiterhin wurde die Zunahme der Geräuschimmissionen des dem Betrieb zuzuordnenden Fahrzeugverkehrs auf der öffentlichen Straße gutachterlich untersucht. Die Beurteilung gemäß Nummer 7.4 TA Lärm kommt zu dem Ergebnis, dass das Kriterium der Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) für alle Varianten der Verkehrsführung deutlich unterschritten wird.

Insgesamt können auf dieser Grundlage aus schalltechnischer Sicht die Interessen zwischen den Emittenten und den Immissionsbetroffenen sachgerecht ausgeglichen werden.

Auf eine Gliederung des Plangebietes und die Berechnung von Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 wurde verzichtet. 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.

Die finale rechtliche Umsetzung diesbezüglich erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanvollzuges im Rahmen der Baugenehmigungs- und sonstigen Zulassungsverfahren. Durch die oben genannte schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass eine der Sondergebietsfestsetzung entsprechende bauliche Nutzung, die mit dem untersuchten Endausbauzustand zugleich eine maximale Ausnutzung des Baurechts darstellt, umsetzbar ist. Damit wird die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes unabhängig von der konkreten Eigentümersituation nachgewiesen. Eine weitergehende planerische Feinsteuerung zum Immissionsschutz ist entbehrlich.

#### 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 Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, werden Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen 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 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 angestrebten spezifischen Zweckbestimmung werden die Flächen des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der nachfolgend geschilderten besonderen Zweckbestimmung festgesetzt. Städtebauliche Ziele der Stadt Leverkusen sind, den Standort der Firma 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 Erscheinungsbilder 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 Flächen-



nutzungsplan (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 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 Juni 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 § 10 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 Baugebiets-typen 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 eingeengt 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 Investitionsvorhaben, Baurecht 2011, 602, 606).

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

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

Zulässig sind:

1. Betrieb 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, Nutzungsänderungen, Erneuerungen und untergeordnete bauliche Erweiterungen für die vorhandene Wohnnutzung zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden.

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 Emissionskontingentierung 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, flächen-





haften 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 FNP von eingeschränktem Gewerbegebiet GE\* in Sondergebiet „Wellpappenwerk“ (SO ww). Damit entspricht die Festsetzung den Vorgaben des noch zu ändernden Flächennutzungsplanes (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. 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)**

- **Überbaubare Fläche**

Die überbaubaren Flächen sind einerseits im Sinne der Flexibilität und Entwicklungsoffenheit des Plangebietes 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 Baumgrenzen 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.

Mit dieser Festsetzung der 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. Ande-



rerseits 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 zu ermöglichen.

Da hofseitig im Verladebereich ein deutlich höherer baulicher Anpassungsbedarf besteht, ist hier das Maß der zulässigen Überschreitung größer gewählt.

- **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.

- **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

- **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 Maßobergrenzen für die GFZ in sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ergibt.

### 5.1.3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Das oben genannte grünordnerische Konzept dient der visuellen, lokalklimatischen und luftqualitätsbezogenen Aufwertung und Gliederung des Areals. 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) 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.

- **Biodiversitätsfläche:**

Durch strukturreiche Gestaltung des Eingrünungsstreifens (Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen, Anhögelungen, Intensivbegrünungen, Sickermulden, Schotterrasenflächen 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.

- **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 gem. § 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.

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

- **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 Werksgebäude und umgebender Wohnbebauung

- **Begrünung der neuen Dachflächen:**

Die Dachbegrünung trägt durch Retention, Verdunstung und Staubbindung wesentlich zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und der lokalklimatischen Aufwertung bei. Zusammen mit dem Eingrünungsstreifen (ca. 3.700 m<sup>2</sup>) bleiben damit weiterhin flächenmäßig ca. 75 % der ursprünglichen Wiesenfläche begrünt (inkl. Dachflächen).

- **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.

#### 5.1.5. **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 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.

#### 5.1.6. **Gestaltung/Werbeanlagen/Farbgestaltung der Fassaden**

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**

#### **1.1. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes**

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

Im Plangebiet von ca. 36.500 m<sup>2</sup> ist auf einer Fläche von ca. 12.500 m<sup>2</sup> bisheriger Grünfläche zuzüglich der Fläche eines bestehenden Gebäudes die Neuerrichtung eines Hochregallagers und einer Versandhalle vorgesehen. 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, vorgesehen.

#### **1.2. Ziele des Umweltschutzes**

Diese sind – unter Berücksichtigung des geplanten Eingriffes – umfassende Maßnahmen, um eine hohe Biodiversität auf dem Eingriffsareal zu fördern.

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





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



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Klima/Luft</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz</li> <li>▪ Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.</li> <li>▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt</li> <li>▪ Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu</li> <li>▪ Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken</li> <li>▪ Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen</li> </ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Der Energiebedarf der neu entstehenden Bebauung wird mind. den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Damit einher geht ein relativ geringer Verbrauch von Primärenergie. Die Begrünung der Dachflächen im Neubaubereich und der Eingrünungsstreifen (Biodiversitätsfläche) werden sich durch Staubbindung, Verdunstung u. a. positiv auf das Schutzgut auswirken.</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSRL), Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind.</li> <li>▪ Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</li> <li>▪ Nachnutzung von Konversionsflächen: die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, gilt bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung nicht als Eingriff (Natur auf Zeit); dennoch gelten insbesondere die Beseitigung von Hecken, Alleen, Baumreihen und Streuobstwiesen, soweit sie prägende Bestandteile der Landschaft sind, sowie von Tümpeln und Weihern mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> als Eingriff</li> <li>▪ Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen</li> <li>▪ Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbote gegenüber besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten</li> <li>▪ Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten</li> </ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Die neu entstehenden (Dach-)Grünbereiche und der Eingrünungsstreifen (Biodiversitätsfläche) sind in der Lage, Nahrungs- und Lebensraum zu schaffen.</p>



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



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Fläche</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-West-falen (LG NW), Kreislaufwirt-schaftsgesetz (KrWG)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reduzierung der Neu-Flächeninanspruchnahme</li><li>▪ Neue Nutzung oder Rückführung in natürlichem Zustand von nicht mehr benötigten Flächen</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Berücksichtigung <u>im Bebauungsplan</u> Durch die Neunutzung einer auch bisher mit einem Gebäude bebauten Fläche wird zumindest für einen Teil der Neubauten die Neu-Flächeninanspruchnahme verhindert. Ansonsten ermöglicht die Dachbegrünung der Neubauten zumindest in Teilbereichen einen Ersatz für die Inanspruchnahme.</li></ul>
<b>Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Klimawandel führt in verdichteten (Stadt-)räumen durch Erhöhung der heißen Tage zu gesundheitlichen Problemen. Außerdem wird die Häufigkeit und der Umfang von sogenannten Starkregenereignissen signifikant zunehmen.</li></ul>
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Durch die umfänglichen (Dach-)begrünungen wird eine deutliche Reduzierung der Wärmelast der Neubauten erreicht. Ebenso sind die Dachbegrünungen in der Lage, bei Starkregenereignissen große Wassermengen aufzunehmen, zwischenzuspeichern und deutlich zeitverzögert abzugeben.
<b>Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schwere Unfälle und Katastrophen im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen können sich erfahrungsgemäß durch Brandunfälle und Überschwemmungen ergeben</li></ul>
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Alle Bereiche werden nach den aktuellen Vorgaben des Brandschutzes geplant und errichtet.
<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben oder Tätigkeiten</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hier fällt in erster Linie die Auswirkung durch Lärm aufgrund des Betriebes und der Verkehrssachen ins Auge</li></ul>
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Vorgaben der TA Lärm sowohl hinsichtlich des Gewerbelärms als auch der betriebsbedingten Verkehrsräusche eingehalten werden. Durch die (Gebäude-)begrünungsmaßnahmen ist mit ergänzender Schalldämpfung zu rechnen.
<b>Überwachungsmaßnahmen u. a. für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen</b>		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Während der Baumaßnahmen wird es eine Umweltbegleitung geben, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu verhindern.
<b>Anforderungen an die Einzelfallprüfung</b>		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> 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.



### 1.3. **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen**

Als Grundlagen des Umweltberichtes dient das Baugesetzbuch, § 2 Abs. 4, § 2a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und § 4 sowie die dazugehörige Anlage 1. In letzterer sind die Bestandteile des Umweltberichtes dargestellt.

## 2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### 2.1. **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

- **Wirkung für umliegende Flächen:**

Derzeit liegen die Bestandsgebäude im südlichen bis mittleren Bereich des Areals. Im Norden befindet sich eine Grünfläche, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Der Angebots-Bebauungsplan weist das Areal nun als Sondergebiet inkl. Eingrünungstreifen an den Außenrändern der nördlich geplanten Neubauten aus.

- **Störungen:**

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

- **Angewandte Untersuchungsmethoden, Grundlagen**

Das Gebiet wird anhand des realen Bestandes erfasst und bewertet.

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

**ÖPNV:**

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

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

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

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

**Radverkehrsnetz:**

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

**Landschaftsplan:**

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

**Regionalplan/Flächennutzungsplan:**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln,





stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der rechtswirksame FNP der Stadt Leverkusen stellt den Bereich überwiegend als GE\* und im nördlichen Randbereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben beabsichtigt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

- **Tiere**

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

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

- **Pflanzen**

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

- **Boden**

Die Fläche befindet sich auf der Bergischen Heideterrasse.

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

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.

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 Geländeoberkante (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 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.

- **Wasser**

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

- **Luft/Klima**

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

- **Landschaft**

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden ein weitestgehend ebenes Gelände. Sie sind im südlichen bis mittleren Bereich durch die vorhandenen Gewer-



bebauten und im Norden durch die Wiesenfläche mit Gehölzen geprägt.

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

- **Mensch**

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

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

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

- **Schutzgut Fläche**

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

- **Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels**

Bisher war die Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels in diesem Bereich kaum Thema. In der Realität ist eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf dem Gesamtareal ebenso wenig wahrzunehmen. Die Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal spricht eine deutliche Sprache der Zeit, als die Gebäude entstanden sind. Die Starkregenereignisse der letzten Jahre im Umfeld von Leverkusen (z. B. 2018 Leichlingen) zeigen die Relevanz von Maßnahmen zur Klimawandel-Folgenanpassung.

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

Momentan ist davon auszugehen, dass ein Brand im Lager der fertigen Kartonnagen die größte Wahrscheinlichkeit für schwere Unfälle und Katastrophen darstellt.

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

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Umweltauswirkungen



im Zusammenhang mit anderen Vorhaben.

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

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

- **Anforderungen an die Einzelfallprüfung**

Auch diese Thematik war bisher nicht relevant.

## 2.2. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand analysiert.

- **Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dabei handelt es sich aufgrund der vorhandenen Grünflächen am ehesten um Insekten, wenige Vogelarten und evtl. einzelne Kleinsäuger. Ein Teil der derzeitigen Fauna wird wohl das Gebiet dauerhaft verlassen, bzw. ausweichen auf die neuen Biodiversitätsflächen oder sonstige angrenzende Flächen.

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.

Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Passus eingeführt, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

- **Schutzgut Pflanzen**

Durch die großflächige Bebauung des nördlichen Bereichs wird die gesamte dort vorhandene Vegetation zunächst 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 Kronbereich eine zusätzliche Biotopebene auf.

- **Schutzgut Boden**

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

In Bezug auf den Bestand erhöht sich die Versiegelung um ca. 6.500 m<sup>2</sup> (Gebäude). Die Gesamtversiegelung darf 80 % des Gesamtareals nicht überschreiten.

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.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde 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.





- **Schutzgut Wasser**

Aufgrund des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen 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.

- **Schutzgut Luft/Klima**

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. 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 Staubbindung und damit auch Luftreinigung. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. So ist z. B. schon 1 m<sup>2</sup> extensive Begrünung in der Lage, etwa 8 g Feinstaub und 350 g Kohlenstoff im Jahr zu binden.

Der LKW-Verkehr verursacht Abgas- und Lärmimmissionen.

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

- **Schutzgut Landschaft**

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

- **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase des Gebäudekomplexes erfolgt auf angrenzenden Flächen Lärmbelästigung.

Darüber hinaus ergeben sich folgende Auswirkungen:

Verkehrslärm:

Laut Umgebungslärmkartierung der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2018 für den Straßenverkehr ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.

Anlagenbezogener Lärm und Geräusche auf dem Betriebsgelände

Potentielle immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der ringsum unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ergeben sich insbesondere im Bereich des Ge-



werbelärms und dem damit einhergehenden Verkehrslärm. Deshalb wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen –nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ die bestehende sowie die geplante Geräuschsituation von ACCON GmbH, Köln im Juni 2021 gutachterlich untersucht. Die Betriebszeiten liegen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. Laut Schallgutachten der Fa. ACCON werden die zusätzlichen Lärmimmissionen durch die Nutzung der neuen Gebäude in Kombination mit dem Bestand in Summe unterhalb der zulässigen Tagesrichtwerte liegen (siehe auch Teil A – Immissionsschutz).

c) 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 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 dämpfen - neben vielfältigen anderen Wirkungen - aufgrund der erhöhten Rauigkeit (struktureichen Oberfläche) den Umgebungslärm. Entsprechende Untersuchungen weisen z. B. eine Minderung der Schallreflexion um bis zu 3 dB und eine Verbesserung der Schalldämmung eines Daches um bis zu 8 dB nach.

Gegenüber dem Istzustand wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Es werden im Endzustand auf dem Gesamtareal ca. 30.500 m<sup>2</sup> mit Gebäuden bzw. Verkehrsflächen belegt sein.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass entsprechend dem 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.

- **Schutzgut Fläche**

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

- **Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels**

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



den.

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

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

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

Die Dachbegrünungsmaßnahmen bewirken eine Schalldämpfung.

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

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

- **Anforderungen an die Einzelfallprüfung**

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

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

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

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

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

Die Schmutzwasser werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

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

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

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

Die vorgesehenen Dachbegrünungen bringen zusätzliche Dämmwirkung (je 6 cm Aufbau entspricht ca. 1 cm Dämmstoff). Damit kann die sommerliche



Wärmelast reduziert werden und im Winter wirken die begrünten Dachbereiche als bessere Dämmung.

#### 2.3.4. **Luftqualität**

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

#### 2.3.5. **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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

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

Die Vegetationsflächen ermöglichen Tieren Nahrungsaufnahme und teilweise Lebensraum, bewirken Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas. Hiermit wird auch effektiv Klimawandelfolgenanpassung (Minderung von Hitzeinseln u. a.) erreicht.

#### 2.3.6. **Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB**

- **Bodenschutzklausel**

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

- **Umwidmungssperrklausel**

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

#### 2.3.7. **Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung**

Wie schon in der Erläuterung Bebauungsplan ausgeführt, ist aufgrund der Zulässigkeit des Eingriffsumfanges keine klassische Eingriffsregelung durchzuführen. Die Untersuchungen/Ausführungen des Umweltberichtes ergeben nichtsdestotrotz folgende Punkte, 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.

#### 2.3.8. **Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG**

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

#### 2.3.9. **Dachbegrünung**

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



der Kanal entlastet. Dies stellt einen Beitrag zum Hochwasserschutz dar.

#### 2.3.10. **Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlägen:**

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

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

#### 2.3.11. **Vegetation:**

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

#### 2.3.12. **Anpflanzen von Laubbäumen**

Der Angebots-Bebauungsplan sieht eine dichte Eingrünung des Neubauvorhabens auf der West-, Ost- und Nordseite vor. Aufgrund der Menge an Baumpflanzungen 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 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 Staubbinderung zeigt sich insbesondere an heißen Sommertagen sehr deutlich. Bäume haben eine positive Wirkung auf die optische Wahrnehmung des Gebietes.

### 3. **ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### 3.1. **Monitoring**

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

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

<b>Eingriff</b>	<b>Umweltbeeinträchtigung</b>	<b>Kompensation</b>
Versiegelung	Lebensraumverlust Fauna	Begrünung/Anpflanzung
	Lebensraumverlust Flora	Begrünung/Anpflanzung
	Zerstörung der vorh. Bodenstruktur	Begrünung der verbleibenden freien Bodenflächen





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

### 3.3. Zusammenfassung

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

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

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

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

Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes als ausgleichbar angesehen werden. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen sind nicht zu erwarten.

Daher ist das Vorhaben als Maßnahme der Gewerbeentwicklung positiv zu beurteilen.

### 3.4. Quellen

- Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen
- Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen
- Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Radrouten ([www.radroutenplaner.nrw.de](http://www.radroutenplaner.nrw.de))
- Verbundfahrplan des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg
- Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Umweltdaten ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))
- Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Bodenkarte ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- Erhebungen vor Ort durchgeführt vom Architekturbüro Pässler, Sundermann + Partner



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

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

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

#### 5. LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSEIGNUNG

Das Landschafts-/Ortsbild wird sich aufgrund 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.

#### 6. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

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, womit ein Teil des Strombedarfes des Gewerbebetriebes umweltfreundlich erzeugt werden könnte, aber aufgrund der hohen Brandlast der gelagerten Kartonagen wird ein Betrieb von Photovoltaikanlagen seitens der verantwortlichen Sachversicherung in diesem Fall äußerst kritisch bewertet und damit nicht weiterverfolgt.

#### 7. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

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

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) mit einer Begehung einer Fachperson durchgeführt. Die sich aus der Prüfung ergebenden Vermeidungs-, Minderungs- o. a. – Maßnahmen, wurden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 8. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange sowie grünordnerischer Ziele und Maßnahmen in der Bauleitplanung sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,

**Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)** vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.



**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist,

**Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)** in der Fassung vom 18.05.2021



## **Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung**

### **1. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, ABWÄGUNG**

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
- Umweltbericht

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 Ausgleichsmaßnahmen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. 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. PLANVERWIRKLICHUNG

### 2.1. Bodenordnung

Die zur Umsetzung erforderliche Bodenordnung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

### 2.2. Regelungen zur Umsetzung/städtebaulicher Vertrag

Mit 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:

- Herstellung der öffentlichen Parkplätze
- Regelungen zu ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen gemäß Pflanzplan
- Auflagen aus den Gutachten
- Verpflichtung zum Abschluss eines Ausbauvertrags
- Kosten

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.

## 3. KOSTEN

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

## 4. FLÄCHENBILANZ

<b>Plangebiet:</b>	<b>ca. 36.500 m<sup>2</sup></b>
--------------------	---------------------------------

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

## 5. RECHTSGRUNDLAGEN

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.





- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.