

Bürger für ein I(i)ebenswertes Quettingen

Eheleute Petra und Richard Hoffmann, Maurinusstraße 58, 51381 Leverkusen
Eheleute Christine und Horst Richerzhagen, Rolandstraße 35a, 51381 Leverkusen
Marianne Lettow, Stettiner Straße 9, 51381 Leverkusen
Alfons Teuber, Maurinusstraße 58, 51381 Leverkusen

E I N G A B E

zu dem Leverkusener Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße"

im Rahmen der 1. und 2. Offenlage vom 13.12.2021 bis 17.01. bzw. 14.02.2022



Quelle: Auszug aus den NRW Umweltdaten vor Ort vom 12.01.2022 [<https://www.uvo.nrw.de/>]

© Landes NRW - Verwendung nur unter Berücksichtigung der hoheitlichen Nutzungsbedingungen zulässig

Diese Eingabe wurde in Zusammenarbeit mit der Beratenden Ingenieurin und Vermessungsassessorin Dipl.-Ing. Anke Schniewind aus Mülheim an der Ruhr verfasst.

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsätzliches	3
2. Bebauungsplan-Inhalte.....	3
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2 Beschreibung der räumlich-strukturellen Situation.....	4
2.3 Grundlagenermittlung.....	4
2.3.1 Beschreibung des bestehenden Betriebes	4
2.3.2 Neutrale Beschreibung der bestehenden Gemengelage	6
2.3.3 Beschreibung der Ansätze zur Auflösung der bestehenden Konflikte	6
2.3.4 Projektbezogener Angebotsbebauungsplan.....	7
2.3.5 Gutachten	7
2.3.5.1 Verkehrsgutachten (Anlage 12 zur Offenlage)	7
2.3.5.2 Schallgutachten (Anlage 11 zur Offenlage)	8
2.3.5.3 Bodengutachten (Anlage zur zweiten Offenlage)	11
2.3.5.4 Versickerungsgutachten (Anlage 14 zur Offenlage).....	11
2.3.5.5 Fehlende Gutachten und sonstige erforderliche Grundlagen	12
2.4 Festsetzungsinhalte	14
2.4.1 Planzeichnung	14
2.4.1.1 Grundsätzliches	14
2.4.1.2 Zeichnerische Festsetzungen.....	15
2.4.2 Textliche Festsetzungen	15
2.4.2.1 Grundsätzliches	15
2.4.2.2 Art der baulichen Nutzung	15
2.4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	16
2.4.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
2.4.2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	17
2.4.2.6 Öffentlicher Raum/Verkehr/Zufahrten	18
2.5 Begründung	18
3. Städtebaulicher Vertrag.....	19
4. Zusammenfassung und abschließende Beurteilung	20
ANHANG	21
Quellenangaben	22

1. Grundsätzliches

Damit sich die Öffentlichkeit über einen Bebauungsplan eine Meinung bilden kann, müssen die städtischen Verfahrensunterlagen verständlich, nachvollziehbar, vollständig und widerspruchsfrei insbesondere die Sachlage, Planung und gutachterlichen Ergebnisse darlegen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" wird diesem Grundsatz nicht gerecht.

2. Bebauungsplan-Inhalte

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich soll laut Begründung Kapitel 2.1 das

"gesamte Betriebsgelände der Firma Franz Gierlichs GmbH & Co. KG"

umfassen. Welches Verständnis liegt dabei der Bezeichnung "Betriebsgelände" zugrunde? Südlich der Herderstraße befindet sich bspw. eine Freifläche, die durch die Firma Gierlichs als Stellplatzanlage genutzt wird.



Foto 01 "Stellplatzanlage Herderstraße außerhalb des Plangebietes" 21.12.2021

Der öffentliche Straßenraum wird schon heute durch betriebliche Prozesse in Anspruch genommen. Dies betrifft insbesondere die Herderstraße. Es hätte daher nahegelegen, auch den öffentlichen Straßenraum sowie die betrieblich genutzte Stellplatzanlage mit einzubeziehen, um diese Missstände im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung direkt mit zu regeln. Offensichtlich sieht auch die Firma Gierlichs einen solchen Handlungsbedarf - wie an der betriebsseitigen Plakatierung auf einer Außentüre zum Gehweg an der Herderstraße ersichtlich wird (siehe Foto 02).



Foto 02 "Außentüre" 21.12.2021

Im Rahmen der städtebaulichen Begründung zum Geltungsbereich heißt es zur "angrenzenden Freifläche (Wiesenfläche)", dass diese "von der Firma über Jahre als potentielle Erweiterungsfläche vorgehalten wurde." Dies ist natürlich keine städtebauliche Begründung. Suggestive Formulierungen dieser Art finden in den vorliegenden Verfahrensunterlagen mehrfach Anwendung und vermitteln der Öffentlichkeit den Eindruck, dass die Firma Gierlichs einen Rechtsanspruch auf eine bauliche Entwicklung an diesem Standort habe.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes soll sich aus "Anlage 1 der Vorlage" ergeben. Es ist nicht nachvollziehbar, was damit gemeint ist.

2.2 Beschreibung der räumlich-strukturellen Situation

Die Firma Gierlichs genießt im genehmigten bzw. aktuellen immissionsschutzrechtlichen Rahmen Bestandsschutz. Die Vorbelastung für das Umfeld ist weitreichend und vielschichtig. Eine entsprechende vollständige Beschreibung dieser Vorbelastung ist der Begründung nicht zu entnehmen. Daher lässt sich nicht nachvollziehen, von welchen planungsrelevanten Tatbeständen die Stadt Leverkusen ausgeht.

Anhaltspunkte findet die Öffentlichkeit in verschiedenen Anlagen. So heißt es in Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/0026 bspw.:

"Für das Vorhaben ist ein reiner Tagesbetrieb zwischen maximal 06.00 und 22.00 Uhr vorgesehen. Die Abbildung A1 zeigt die mögliche Lage der Gebäude, die berücksichtigten Emissionsquellen sowie die ausgewählten Immissionspunkte an der bestehenden Wohnbebauung. Bestimmend sind hierbei die Immissionspunkte IP3 bis IP6, die laut dem rechtskräftigen FNP den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) aufweisen. [...]."

Dabei liegen IP3, IP5 und IP6 an der Maurinusstraße, IP4 an der Görlitzer Straße. Aussagen zur Wohnnutzung an der Herderstraße fehlen in der o.b. Anlage 2 vollständig. Eine Bestätigung des in der Anlage 2 zugrunde gelegten Schutzanspruches "Allgemeine Wohngebiete" für die rundum liegende Bebauung ist in der Begründung nicht zu finden.

Die informellen kommunalen Planungsgrundlagen wie bspw. das Leverkusener Mobilitätskonzept finden keine Erwähnung. Das Klimaanpassungskonzept 2020 der Stadt Leverkusen wird im städtebaulichen Begründungsteil nur in dem untergeordneten Kapitel 4.3 "Grünordnung" auf Seite 17 und im Rahmen des Umweltteils der Begründung als Quellen auf Seite 44 angegeben. Eine städtebauliche Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen bezogen auf das vorliegende Plangebiet und Würdigung ist nicht erkennbar.

2.3 Grundlagenermittlung

2.3.1 Beschreibung des bestehenden Betriebes

Die Begründung enthält in Kapitel 4.1 folgende 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 Verarbeitungsschritt veredelt werden. Hierbei werden aufwendige Druckbilder auf die auszustanzende Verpackung aufgebracht. Zurzeit werden täglich in der Zeit von

EINGABE im Rahmen der Offenlagen vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 bzw. 14.02.2022 zu dem Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße"

06.00 - 22.00 Uhr rund 700 Paletten Fertigware produziert, die auf 3.200 Stellflächen eingelagert werden. Zur Abholung und Anlieferung fahren täglich im Durchschnitt rund 26 Lkw auf das Betriebsgelände. Dies entspricht, bezogen auf den Lieferverkehr, ungefähr 56 Kfz-Fahrten. Betriebliche An- und Ablieferungen in der Nachtzeit finden am Standort Maurinusstraße nicht statt. Die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG beschäftigt zurzeit in Verwaltung und Produktion rund 82 Mitarbeiter."

Die vorstehende Beschreibung ist eine Momentaufnahme bezogen auf das, was "zurzeit" tags und nachts auf dem Firmengelände stattfindet. Ein Abgleich mit der aktuellen Genehmigungslage ist nicht erkennbar. Über eine vollständige Beschreibung bspw.

- der Produktionsabläufe,
- zum Einsatz kommender genehmigungsrelevanter Betriebsmittel und
- möglicher Mengenbeschränkungen

ließe sich auch deren Planungsrelevanz erkennen.

Ferner sind die genehmigten Betriebs- und Arbeitszeiten anzugeben und es könnten bereits heute zeitliche Einschränkungen für den Einsatz von Lüftungsanlagen o.ä. bestehen. Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen bspw. zu Gerüchen, Abluft, (Körper-)Schall, Staub, zur Wasserversorgung und Abfall- sowie Abwasserentsorgung bestehen aber mangels Angabe in der Begründung bzgl. der Bestandsanlage offensichtlich nicht.

Die Produktion findet zwischen 06 und 22 Uhr statt. Die 82 Mitarbeiter kommen und verlassen demnach das Betriebsgelände zur Nachtzeit. Eine Aussage, wo die Mitarbeiter parken, ist nicht angegeben.

Zur Abholung und Anlieferung fahren täglich im Durchschnitt rund 26 Lkw auf das Betriebsgelände. Davon abgesehen, dass der Zusammenhang zwischen durchschnittlich rd. 26 Lkw und "ungefähr 56 Kfz-Fahrten" sich nicht erschließt fehlt eine Aussage über die Maximalbelastung und Maximalgröße der eingesetzten Lkw.



Foto 03 "Betriebsausfahrt Maurinusstraße" 21.12.2021

Foto 03 verdeutlicht, dass die Betriebsausfahrt auf die Maurinusstraße nach Norden heute schon sehr beengt ist. Ob eine Änderung der Straßenraumaufteilung diese Situation verbessert ist nicht nachgewiesen.

Nicht alle Betriebsprozesse finden tatsächlich auf dem Betriebsgelände statt. So wird bspw. der öffentliche Raum der Herderstraße genau im Einmündungsbereich zur Maurinusstraße in Anspruch genommen. Sofern das Halteverbot nur für "sonstige Anwohner" gelten soll hat demnach die Firma Gierlichs ein Sondernutzungsrecht für die Zeit von Dienstags und Donnerstags zwischen 08 und 12 Uhr, das der Stadt bekannt sein müsste.

Die nachstehende Aufnahme Foto 04a erfolgte am 21.12.2021; die Anlieferung war auch nach 13 Uhr noch nicht beendet. Das Foto 04b wurde am 25.01.2022 aufgenommen. An der Herderstraße befinden sich im weiteren westlichen Verlauf eine Grundschule sowie ein Kindergarten. Die Straße verfügt nur über einen einseitigen Gehweg. Die Kinder müssen

demnach - sofern sie nicht "sicherheitshalber" die Straße benutzen - Mitte durch die Betriebsstelle:



Foto 04a "Anlieferung Herderstraße" 21.12.2021



Foto 04b "Anlieferung Herderstraße" 25.01.2022

Die vorliegende Bauleitplanung ignoriert die bereits heute bestehenden Konflikte:

- Abstandsflächenregeln gemäß § 6 BauO NRW werden durch die Bestandsgebäude nicht eingehalten
- in den Bestandsgebäuden gibt es Öffnungen, durch die Betriebslärm ungeregelt nach außen treten kann
- Abluftanlagen sind dauerhaft in Betrieb u.ä..

2.3.2 Neutrale Beschreibung der bestehenden Gemengelage

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen

- die Bestandssituation verfestigt und
- für den Betrieb weitere Entwicklungspotenziale offen gehalten werden.

Damit die Öffentlichkeit ihre Betroffenheit bezogen auf diese flexiblen Planungsabsichten für das gesamte Plangebiet einschätzen kann, muss zunächst die Vorbelastung auf der Basis der Genehmigungslage dargestellt werden. Dazu sollte eigentlich die Begründung dienen. Abweichungen zur aktuellen Grundstücksausnutzung sind genauso deutlich zu machen wie die sachliche Darstellung bereits bestehender Konflikte sowie die Gebietscharaktere der umliegenden Wohngebiete. So wird dann auch deutlich, worauf sich die Fachgutachten beziehen.

2.3.3 Beschreibung der Ansätze zur Auflösung der bestehenden Konflikte

Die Begründung ermangelt an einer Darstellung, inwieweit die vorliegende Bauleitplanung dazu geeignet ist, die bestehenden Konflikte aufzulösen. Insbesondere eine ernsthafte Auseinandersetzung mit Planungsalternativen findet nicht statt. Wie den Ausführungen auf Seite 4 der Begründung zu entnehmen ist, sei diese Prüfung vorlaufend durch die Leverkusener Wirtschaftsförderung in Kooperation mit der Geschäftsführung der Firma Gierlichs erfolgt:

"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 m² aufweisen. [...]" Weiter heißt es: *"Daher wurde mangels geeigneter und zumutbarere Alternative entschieden, den vorhandenen Standort weiterzuentwickeln und dafür die am Standort seit Jahrzehnten vorhandene Erweiterungsfläche zu nutzen. [...]"*

Das gesamte Plangebiet umfasst mit allen sonstigen Flächen einschließlich Wohnnutzung gemäß Flächenbilanz Begründung Seite 48 "ca. 36.500 m²". Eine solche Flächengröße genüge nach Angaben der Stadt an einem anderen Standort der Firma Gierlichs nicht. Unter Berücksichtigung entsprechender Neubauvorteile könnte der Flächenbedarf auf einem anderen Standort durch effiziente Logistik weiter reduziert werden. Der Standort Quettingen böte sich dann für eine quartiersgerechte Wohnbaulandentwicklung an. Auch eine ausschließliche Verlagerung des Lagervolumens der fertigen Produkte wird nicht behandelt.

2.3.4 Projektbezogener Angebotsbepauungsplan

Sehr viel Raum nimmt in der Begründung die Rechtfertigung für die Durchführung eines "projektbezogenen Angebotsbepauungsplanes" ein. Was ist aber das "Projekt" im Sinne dieser Bauleitplanung? Da das Plangebiet auch die Bestandsfläche umfasst, kann sich das "Projekt" nicht nur auf das ursprünglich beantragte "Vorhaben" beschränken.

Ferner gibt es in der Begründung an unterschiedlichen Stellen Hinweise auf eine Realisierung in "Bauabschnitten" und eine so genannte "Endausbaustufe". Für die Öffentlichkeit ist nicht erkennbar, welches Projektverständnis in den Verfahrensunterlagen jeweils zugrunde gelegt wurde.

2.3.5 Gutachten

2.3.5.1 Verkehrsgutachten (Anlage 12 zur Offenlage)

Die Verfahrensunterlagen enthalten zum Aspekt "Verkehr" zwei Gutachtenstände:

- Anlage 3 Stand Mai 2018 und
- Anlage 12 Stand November 2020.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Öffentlichkeit im Rahmen der 1./ 2. Offenlage nur mit der Anlage 12 auseinander setzen muss und sich ein Abgleich mit Anlage 3 erübrigt.

Das "Bebauungsvorhaben" ist auf Seite 15 des Gutachtens beschrieben. Dieses beschränkt sich auf das ursprüngliche "Vorhaben" gemäß Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Eine Auseinandersetzung mit der verkehrstechnischen Bestandssituation ist nicht erkennbar.

Die beiden Verkehrszählungen fanden ausschließlich im Kreuzungsbereich der Betriebsausfahrt Maurinusstraße auf Höhe der Bergstraße statt. Die gewählten Zeitintervalle zur Erfassung des Pkw-Aufkommens liegen zwischen 06:00 und 10:00 Uhr sowie 15:00 und 19:00 Uhr und damit innerhalb der Arbeitsschichten. Diese Grundlagenerhebung ist unzureichend. Es fehlen insbesondere:

- eine Erweiterung der Zählintervalle zur Berücksichtigung der Mitarbeiter-Verkehre
- eine Begründung der Einschätzung, dass es sich bei den Zählereignissen um repräsentative Momentaufnahmen handelt. Dazu fehlt mindestens eine Auseinandersetzung mit der Genehmigungslage und den danach maximal zulässigen Betriebsverkehren.
- eine fachliche Prognose über den "Coronaeinfluss" auf die Zweitählung
- eine Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Kreuzungsbereiche Maurinusstraße - Lützenkirchener Straße und Maurinusstraße - Quettinger Straße
- eine Aussage zu den maximal möglichen Fahrzeuggrößen (Schleppkurvennachweis)
- Angaben zu Unfallhäufungen und -schwerpunkten
- Berücksichtigung aller möglichen Begegnungssituationen. Bspw. wurde der Begegnungsverkehr Lkw - Schulbus unberücksichtigt gelassen.
- eine Aussage zu den gezählten Nachtfahrten. Welchem Betrieb sind diese zuzuordnen?
- eine Einschätzung des Parkraumbedarfs des Umfeldes

EINGABE im Rahmen der Offenlagen vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 bzw. 14.02.2022 zu dem Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße"

- eine Aussage, wo die vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr ankommenden Lkw parken.
- ein betriebliches Mobilitätskonzept. Wo parken die motorisiert anfahrenen Mitarbeiter heute und wo soll das zusätzliche Verkehrsaufkommen zukünftig untergebracht werden?
- Vorschlag geeigneter Maßnahmen, durch die ein Rückstau der betrieblichen Verkehre in den öffentlichen Straßenraum zukünftig vermieden wird. Wünschenswert wäre natürlich eine Rückabwicklung des Verkaufs der westlichen Bergstraße.

Die Öffentlichkeit kann die vorliegende Planung nur auf der Basis einer vollständigen Grundlagenermittlung beurteilen. Darüber hinaus soll das Verkehrsgutachten auch als wesentliche Basis für die Schallprognose dienen. Daher erscheint eine vollständige Grundlagenermittlung und -beurteilung unabdingbar.

2.3.5.2 Schallgutachten (Anlage 11 zur Offenlage)

Das Schallgutachten liegt in zwei Fassungen vor:

- Anlage 2 Stand 26.06.2018 und
- Anlage 11 Stand 12.08.2021. Inwieweit diese Fassung von der in der Bekanntmachung zur Offenlage angegebenen Version Stand "Juni 2021" abweicht, bleibt offen.

Das "Projekt" wird in Anlage 11 Kapitel 2.1 wie folgt dargestellt:

"Von der Fa. Gierlichs sowie dem planenden Büro Pässler Sundermann + Partner wurden uns im Rahmen der Projektierung umfangreiche Unterlagen und Pläne zur Verfügung gestellt. Die schlussendlich verwendeten Planunterlagen entsprechen denen des Bauantrages.

Details zu den bestehenden Produktionsanlagen wurden uns im Rahmen der messtechnischen Untersuchung seitens der Geschäftsleitung der Fa. Gierlichs erläutert. Für die Modellerstellung wurden öffentlich zugängliche Daten sowie eine umfangreiche Fotodokumentation verwendet."

Auf Seite 33 werden die Ergebnisse wie folgt beurteilt:

"Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256/II der Stadt Leverkusen wurden die bestehende sowie die geplante Geräuschsituation der Franz Gierlichs GmbH & Co. KG untersucht. Für die bestehenden Betriebsanlagen wurde eine schalltechnische Gesamtaufnahme durchgeführt. Die Beurteilung der geplanten Vorhaben erfolgte durch eine detaillierte Immissionsprognose. In beiden Fällen wurde von der maximal möglichen Betriebssituation ausgegangen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in der betrachteten Maximalsituation des geplanten Endausbauzustandes an nahezu allen Immissionspunkten eingehalten bzw. unterschritten werden. Der Tagesrichtwert wird lediglich am IP7 durch einen lauten Pilzlüfter auf dem Dach der bestehenden WPA leicht überschritten. Durch den Einbau eines Schalldämpfers auf diesen Lüfter sowie einer Abdichtung des Drahtglases im Dachreiter über der WPA wird der Tagesrichtwert auch hier eingehalten.

Die überwiegend auf die nördlich bzw. nordöstlich betrachteten Immissionspunkte IP5 bis IP9 einwirkende Erweiterung liegt (gerundet) zwischen 4 und 14 dB(A) unter den Tagesrichtwerten. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der geplanten Gebäudehöhen bzw. der Bau einer Schallschutzwand bei Verzicht auf den Bau der Halle 2 sowie die Einhaltung der berücksichtigten Lkw-Bewegungen und Verladeszzenarien. [...]."



Abb. 2.4.2 Übersichtsplan

Quelle:
ACCON-Bericht Nr. ACB 1020 - 408925- 154_5
vom 12.08.2021

Der Immissionspunkt IP7, an dem "lediglich" der betrachtete Tagesrichtwert überschritten wird, liegt - wie dem vorstehenden Übersichtsplan aus dem Schallgutachten zu entnehmen ist - weit südlich des Plangebietes, noch unterhalb der Stellplatzanlage (für Pkw?) an der Herderstraße. Aber was ist mit der viel näher stehenden Wohnbebauung im weiteren westlichen Verlauf der Herderstraße?



Foto 05 "Schallquellen Herderstraße" vom 21.12.2021

Das bestehende Betriebsgebäude weist hier - wie auf dem Foto 05 ersichtlich - Öffnungen und schallrelevante Betriebseinrichtungen auf.

EINGABE im Rahmen der Offenlagen vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 bzw. 14.02.2022 zu dem Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße"

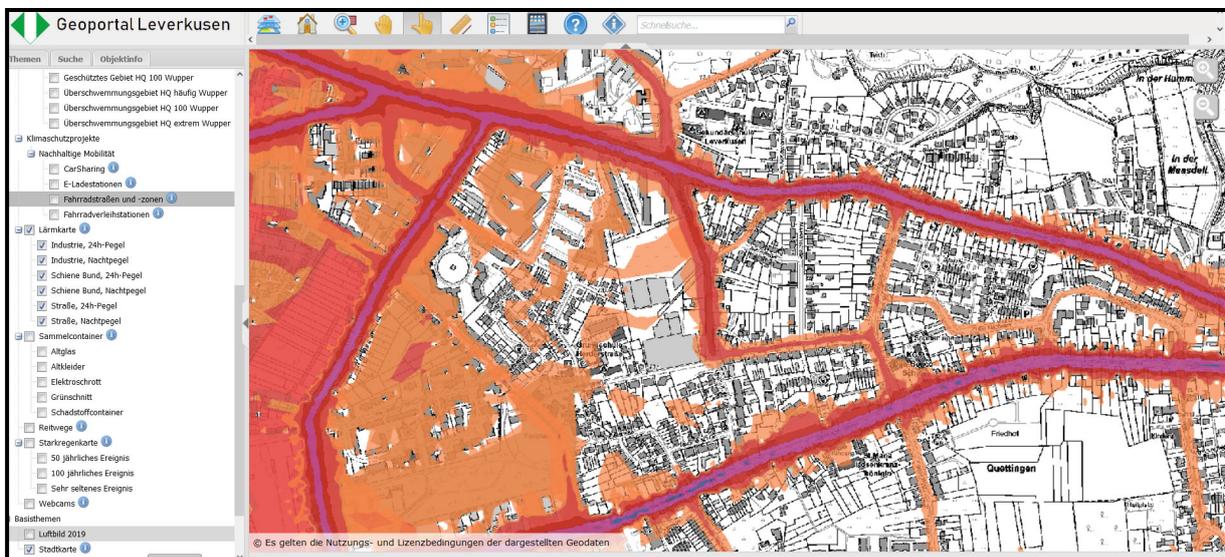
Das Schallgutachten entbehrt - bezogen auf das vorliegende Bauleitplanverfahren - einer planadäquaten Grundlagenermittlung. Es fehlt zur Beurteilung insbesondere:

- eine Darstellung der vorhandenen schalltechnischen Genehmigungslage einschließlich Quellenangaben
- eine vollständige Beschreibung der Bestandsituation bzgl. produktionsbedingter Schallquellen, vorhandener Gebäudeöffnungen, notwendiger Schallschutzfunktion der Wände u.ä.
- ein Abgleich der Genehmigungslage mit der so erfassten Örtlichkeit
- eine Beschreibung des beurteilten "Projektes" i.S. der "maximal möglichen bzw. genehmigten Betriebssituation" einschließlich Berücksichtigung einer Realisierung in Bauabschnitten und bezogen auf eine "Endausbaustufe"
- das Abstellen auf eine planadäquate Verkehrsbeurteilung
- die Betrachtung des dem Betrieb zuzuordnenden ruhenden Verkehrs innerhalb und außerhalb des Plangebietes, verursacht durch Mitarbeiter, Besucher, Anlieferung, (maximal möglichem) eigenen Fuhrpark u.ä.
- eine Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der maximal möglichen Genehmigungslage.

Die Behauptung, eine Teilflächenbildung sei nicht möglich ist nicht nachvollziehbar. Der in Rede stehende Bauantrag wird sich ja gerade nur auf die Erweiterungsfläche beziehen. Daher wird es auch ein im Baugenehmigungsverfahren prüffähiges Kontingent geben müssen. Dem Schallgutachten sind keine Lösungsvorschläge hierzu zu entnehmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die städtebauliche Zielsetzung verbunden, einen bestehenden Gewerbebetrieb zu sichern und ihm sogar weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren. Die damit verbundenen schalltechnischen Konfliktbewältigungsbedarfe in ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren zu verschieben ist nicht akzeptabel. Die Öffentlichkeit hat einen Anspruch auf eine vollständige Konfliktdarstellung auf der Basis eines planadäquaten Schallgutachtens.

Ein Blick in das Leverkusener Geoportal bestätigt die schalltechnische Vorbelastung. Wie würde sich die Darstellung nach Umsetzung der vorliegenden Planung ändern?



Quelle: Geportal Leverkusen Stand 10.01.2022

2.3.5.3 Bodengutachten (Anlage zur zweiten Offenlage)

Die Orientierende Altlastenuntersuchung der Geologen und Ingenieure HYDR.O. datiert vom 18.03.2020. Das zugrunde liegende "Projekt" wird wie folgt beschrieben:

"Die Wellpappenfabrik Franz Gierlichs GmbH & Co. KG plant auf ihrem Betriebsgrundstück an der Maurinusstraße 30 in 51381 Leverkusen den Abriss des Papierlagers und den Neubau einer Versandhalle im Bereich der derzeitigen Grünfläche."

Das gesamte Betriebsgelände wird im Altlastenkataster der Stadt Leverkusen geführt. Maßnahmen, die eine Entlassung aus dem Altlastenkataster bewirken könnten, sind nicht bekannt. Gemäß Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen sei eine Gefährdung von Schutzgütern durch (alt-)nutzungsbedingte bzw. lokal an die Auffüllungsböden gebundene Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelung) nicht zu besorgen.

Änderungen der "derzeitigen Verhältnisse vor Ort" bleiben aber möglich. Ferner ist vorgesehen, innerhalb des Plangebietes Wohnnutzung festzusetzen. In diesen Flächen wurden überhaupt keine Untersuchungen vorgenommen; und dass trotz räumlicher Nähe zu der Rammkernsondierung, in der "schwach ölartiger Geruch wahrgenommen" wurde.

Die Schlussfolgerung, dass eine "Kennzeichnung [...] im Bebauungsplan [...] angesichts des als gering zu bewertenden Schadstoffpotenzials nicht erforderlich" sei, kann sich daher nicht auf die Bestandsfläche beziehen. Der Bebauungsplan hat die nötige Anstoßwirkung zu geben, dass bei Veränderungen der "derzeitigen Verhältnisse" wie bspw. Nutzungsänderungen und Entsiegelungsmaßnahmen die nötige Sorgfaltspflicht angewandt wird. Durch die Beschränkung auf einen Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen wird auch das - zudem lückenhaft recherchierte - Thema "Altlasten" herunter gespielt.

2.3.5.4 Versickerungsgutachten (Anlage 14 zur Offenlage)

Gemäß Textlicher Festsetzung 4.1 (siehe Anlage 8 zur Vorlage) soll zur Beseitigung von Niederschlagswasser Folgendes gelten:

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

Grundlage für diese Festsetzung soll das Versickerungsgutachten (Anlage 14 zur Vorlage) sein. Lt. Begründung Seite 18f. kommen die Gutachter auf der Basis der im Juli 2020 durchgeführten Versickerungsversuche zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Durchlässigkeit der Böden und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben seien. Die daraufhin gezogene Schlussfolgerung, dass die "abwassertechnische Erschließung bzgl. des Niederschlagswasser [...] damit grundsätzlich gesichert" sei, ist unzutreffend:

Eine mengenmäßige Betrachtung sowie eine fachlich quantitative und qualitative Einschätzung zur Retentionswirkung der Begrünungsmaßnahmen und zu den zeichnerisch festgesetzten Versickerungsmulden fehlen. Der Nachweis über eine gesicherte Erschließung hat auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen und kann nicht auf eine nachfolgende Baugenehmigungsebene verlagert werden. Dies betrifft auch den Nachweis zum Überflutungsschutz (siehe Begründung Seite 8).

Auch eine Einschätzung, ob im Bereich der Bestandsversiegelungen aus ökologischen Gründen Entsiegelungs- und Regenwasserversickerungsmaßnahmen möglich sind, fehlt. Immerhin könnte die Altlastensituation grundsätzlich dagegen sprechen.

2.3.5.5 Fehlende Gutachten und sonstige erforderliche Grundlagen

Die Grundlagenermittlung ist unzureichend. Die Begründung enthält bspw. keine Aussagen über mit den vorhandenen Betriebsprozessen verbundenen Geräuschkulissen vor Abluftanlagen, Abfall- und Abwasseraufkommen, mögliche Geruchsentwicklungen, Körperschall-Übertragungen u.ä..

Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 12.500 m². Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine großflächige Überbauung und Versiegelung vor. Im Rahmen der Begründung wird versucht, diese Größenordnung klein zu reden. So heißt es bspw. auf Seite 17 in Kapitel 4.3 Grünordnung:

"Die zur Bebauung anstehende Firmenfreifläche (ca. 12.500 m²) hat in diesem Zusammenhang eine thermische Ausgleichsfunktion, die aber aufgrund der im städtischen Kontext vergleichsweise geringen Größe und der Ausgestaltung als reine Rasenfläche mit sehr geringem Baum- bzw. Strauchanteil keine hohe klimatische Wirkung für das Umfeld bzw. den Stadtteil entfaltet."

Wer hat das beurteilt und auf welcher Basis?

Neubaugebiete sind heutzutage selten größer als 12.500 m². Unabhängig davon ist es in jedem Bauleitplanverfahren dieser Größenordnung selbstverständlich, dass der Beurteilung der Eingriffe ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zugrunde gelegt wird, die festgesetzten Maßnahmen fachlich qualifiziert bewertet und die nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbaren Eingriffe extern ausgeglichen werden. Gemäß § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich

"nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Auch wenn durch suggestive Formulierungen wie "Firmenfreifläche" u.ä. ein anderer Eindruck vermittelt werden soll, wird doch wohl niemand ernsthaft behaupten, dass die Voraussetzungen für die Anwendung eines Ausgleichsverzichtes i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz vorliegt.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages hat auch eine qualifizierte Bewertung der geplanten bzw. möglichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu erfolgen.

Aufgrund der Massivität der vorhandenen und geplanten Bebauung ist zur Beurteilung der thermischen Ausgleichsfunktion ein Klimagutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen bereitzustellen.

Der "Umweltbericht" stellt keinen Ersatz für die vorstehend aufgezählten erforderlichen Gutachten dar. Dieser wirft selber eine ganze Reihe von Fragen auf. So wird darin von falschen Voraussetzungen ausgegangen - so auf Seite 38 im Zusammenhang mit dem Versiegelungsgrad, ohne auf weitere Details der Festsetzungen einzugehen:

"Die Gesamtversiegelung darf 80 % des Gesamtareals nicht überschreiten."

Die Berücksichtigung der Schutzgutziele im Rahmen des Bebauungsplanes wird im Umweltbericht durchgehend nicht bezogen auf eine unbebaute Freifläche bewertet. Vielmehr wird der Bezug zu einer Gewerbeflächenfestsetzung ohne Begrünungsmaßnahmen hergestellt. Insbesondere der Dachbegrünung werden dadurch erhebliche Verbesserungspotenziale im Hinblick auf

- Staub
- Retention
- Wärmelast
- Gebäude-Dämmwirkung und
- Schall

zugesprochen. Zum Aspekt "Schall" heißt es bspw. auf Seite 40 der Begründung:

"Die geplanten extensiven Dachbegrünungen dämpfen - neben vielfältigen anderen Wirkungen - aufgrund der erhöhten Rauigkeit (struktureichen Oberflächen) 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."

Für wen soll diese Aussage wirksam werden, wenn sich die Dachbegrünung horizontal in über 19 m Höhe befindet? Bei der Größenordnung der geplanten Kuben wäre aus Sicht der Öffentlichkeit eher eine Auseinandersetzung mit bodennahen, tatsächlich wohnumfeldrelevanten Schallreflexionen naheliegender gewesen.

Auf Seite 13 der Begründung heißt es:

"Das Plangebiet fällt um ca. 3,5 m von Ost nach West und um ca. 4,5 m von Nord nach Süd ab."

Im Umweltbericht auf Seite 35 heißt es dagegen zur topografischen Entwicklung:

"Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden ein weitestgehend ebenes Gelände."

Höhenentwicklungen der auf Seite 13 benannten Größenordnung bedingen eine genaue Betrachtung der geplanten Geländemodellierungen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in den grenznahen Bereichen im Norden bspw. Anpflanzung größerer Bäume, Feuerwehrumfahrten, Feuerwehraufstellflächen und Versickerungsmulden vorgesehen sind. Über Gelände-, Pflanz- und Gebäudeschnitte einschließlich Angaben zu den geplanten Erdgeschossfußbodenhöhen ist zu veranschaulichen, dass das geplante Nebeneinander der Flächenfunktionen höhenmäßig ohne größere Geländebewegungen darstellbar ist.

Dabei sind in dem Freiflächenplan auch die Wurzel- und Baumkronenbereiche der geplanten und zu erhaltenden Bäume darzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass die Bäume in Wurzel- und Baumkronenbereich auch in mehreren Jahren nicht über die Grundstücksgrenzen wachsen. Ferner sind die Stellplatzanlagen als potenzielle Schallquellen einzutragen und der Nachweis zu führen, dass die notwendigen Stellplätze und Rangierflächen auf dem Betriebsgelände möglich und befahrbar sind (Schleppkurven).

Auf dem Foto 05 auf Seite 11 dieser Eingabe ist eine Toranlage sichtbar, auf der sich ein Schild mit der Aufschrift "Sprinklerzentrale" befindet.



Vergrößerung aus Foto 05

Die Nachbarschaft ist beunruhigt, dass es sich bei dem Zugang um eine notwendige Feuerwehrzufahrt handelt, die aufgrund der fehlenden Berücksichtigung im Bebauungsplan zukünftig wegfallen könnte.

Gemäß Angaben in der Begründung beschäftigt die Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG zurzeit in Verwaltung und Produktion "rund 82 Mitarbeiter". Weiter heißt es, dass mit der Erweiterung der Lagerfläche "ein steigender Bedarf an Mitarbeitern von rund 16 % von 82 auf rund 95 Personen prognostiziert" wird.

In einem Betrieblichen Mobilitätskonzept ist nachzuweisen, welche Maßnahmen die Firma Gierlichs einsetzt, um den von ihr verursachten (Individual-)Verkehr gering zu halten und effektiv so zu steuern, dass das vorhandene Straßennetz so gering wie möglich belastet wird. Im Falle der Inanspruchnahme des öffentlichen Parkraumes durch betrieblichen Verkehr ist auch der über ein Parkraumgutachten zu erfassende aktuelle Parkraumbedarf des Wohnumfeldes zu berücksichtigen.

Die Variantenwahl bezogen auf die Maurinusstraße offen zu lassen, stellt ebenfalls eine unzulässige Konfliktverlagerung auf eine Ebene außerhalb des Bebauungsplanverfahrens dar. Sofern es hierzu außerhalb des Bebauungsplanes Abstimmungsbedarfe gibt, so müssen diese eben grundsätzlich vorlaufend geklärt werden. Die Öffentlichkeit hat einen Anspruch darauf einschätzen zu können, auf welches Gesamtkonzept mit welchen möglichen Auswirkungen sie sich in Zukunft einstellen soll bzw. muss.

2.4 Festsetzungsinhalte

2.4.1 Planzeichnung

2.4.1.1 Grundsätzliches

Zeichenerklärung

- In der "Zeichenerklärung" steht der Text "*Hinweisende Darstellung (keine Festsetzung): [...]*." Dann kann die Öffentlichkeit davon ausgehen, dass alle davor stehenden Zeichen Festsetzungscharakter haben. Welche Anstoßwirkung soll das bspw. bezogen auf den "Bestand (Kartengrundlage)" haben?
- Warum sind nicht alle innerhalb des Plangebietes verwendeten Planzeichen in der Zeichenerklärung erfasst (Beispiel: "V" für Versickerungsmulde oder der Schriftzug "Verladehof").
- Die Grünfestsetzungen nehmen Bezug auf die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB). Welche darunter aufgezählten Planzeichen sind denn nun welcher Rechtsgrundlage zugeordnet?

Rechtsgrundlagen (Angaben auf dem Bebauungsplan/ Begründung Seite 48f.)

- In den Rechtsgrundlagen wird die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung aus dem Jahr 2017 angegeben. Ist diese wirklich anzuwenden, obwohl es mittlerweile Änderungen gegeben hat?
- Das Baugesetzbuch liegt ebenfalls in der Fassung der Bekanntmachung aus dem Jahr 2017 vor. Diesbezüglich wurde aber ergänzt: "in der derzeit gültigen Fassung". Nun ist auf dem Bebauungsplan "*Stand 01.07.2021*" vermerkt. Die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches datiert vom 10.09.2021. Welche Fassung des Baugesetzbuches ist denn nun anzuwenden?

- Demgegenüber heißt es auf Seite 45 der Begründung:

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

Die im Anschluss aufgeführten Rechtsgrundlagen weichen von den in Kapitel 5 auf Seite 49 benannten Rechtsgrundlagen der Begründung ab. Was bedeutet das?

Lage- und Höhenangaben

- Das Plangebiet hat eine solche Größe, dass ein "Wichtiger Hinweis zur Koordinaten- und Höhengrundlage" erforderlich wird. Vor diesem Hintergrund die Frage, ob der Plangebietsumring auf einer vermessungstechnischen Grenzuntersuchung basiert. Haben die auf die Bestandsbebauung bezogenen Abstands- und Lagefestsetzungen die angegebene Genauigkeit auf Zentimeter oder könnten Grenzabstände, die in der Urkunde bspw. mit 3,00 m angegeben sind, tatsächlich bspw. auch kleiner sein?

2.4.1.2 Zeichnerische Festsetzungen

Nur mit Mühe ist erkennbar, dass in der Planzeichnung drei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt sind. Eine Begründung hierzu fehlt in Kapitel 5.1.5. Es wird davon ausgegangen, dass sich demnach weitere Ein- und Ausfahrtsbereiche jedweder Art im Bereich der Bestandsanlage vollständig ausschließen.

2.4.2 Textliche Festsetzungen

2.4.2.1 Grundsätzliches

Die auf dem Bebauungsplanentwurf ANLAGE 6 angegebenen Textlichen Festsetzungen stimmen nicht mit der Textfassung ANLAGE 8 überein. Es ist der Öffentlichkeit nicht zuzumuten, alle Unterlagen auf Übereinstimmung parallel durchzusehen, um sich aus allen vorliegenden Fassungen die Schlüssigste rauszusuchen.

2.4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende "projektbezogene Angebotsbebauungsplan" soll auf die Firma Gierlichs abgestellt werden. Warum soll dann das Sondergebiet "Wellpappenwerk" (= Singular) der Unterbringung von Betrieben (= Plural) dienen?

Noch verwirrender ist es, wenn in der Begründung Seite 23 dann doch die Zulässigkeit auf

"Betrieb und Anlagen zur Herstellung von Wellpappen und Kartonagen mit allen räumlichen und funktional zugeordneten Haupt- und Nebenanlagen"

beschränkt wird. In den Textlichen Festsetzungen steht das anders.

Was ist "Wellpappe" nach dem Verständnis dieses Bebauungsplanes? Könnte zukünftig bspw. ein chinesischer Investor seine Interpretation von Wellpappe mitbringen? Dasselbe gilt für die "Kartonage". Was verbirgt sich hinter "Haupt- und Nebenanlagen" und welche Produktionsprozesse sind damit verbunden? Ist mit der Festsetzung "nur" die Herstellung von Wellpappe und Kartonage vorgesehen, oder auch deren Weiterverarbeitung? Welche Betriebsstoffe kommen dabei zum Einsatz, lösen Druckvorgänge Erschütterungen aus, entstehen durch Trocknungsprozesse Schallquellen o.ä.?

Aus der Festsetzung ist nicht erkennbar, welche Produktionsprozesse zukünftig am Standort möglich sind und welchen Belastungen die Nachbarschaft auf dieser Basis zu erwarten hat. Auch der Festsetzungsbegründung ist dies nicht zu entnehmen.

2.4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Über den vorliegenden Bebauungsplan soll die Gewerbenutzung verfestigt werden. Dazu wird die Bestandsbebauung in seinen Umringsmaßnahmen über die Festsetzung von Baugrenzen bestätigt. Eine städtebauliche Auseinandersetzung hierzu fehlt:

- Genügen die Gebäude überhaupt noch dem technisch erforderlichen und/ oder immissionsschutz-rechtlichen Standard?

Beispiel: Vor einiger Zeit sind Mittel durch das Mauerwerk an der Herderstraße nach außen getreten, die eine Spezialabdichtung der Fugen erforderlich machte.



Foto 06 "Fugen-Spezialabdichtung" 24.01.2022

Die Fugen scheinen stellenweise schon wieder marode zu sein:



Foto 07 "marode Fugenabdichtung Fassade Herderstraße" 24.01.2022

- Wird für die Bauten eine unendliche Nutzungsdauer unterstellt?
- Ist eine städtebauliche Festschreibung der vorhandenen Kubaturen überhaupt sinnvoll oder gibt es nicht bessere städtebauliche Lösungen für diesen Bereich, so dass im Falle einer Neubebauung dann auch bspw. die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden können?

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich ferner bspw. folgende Fragen:

- In der Textlichen Festsetzung heißt es:
"Als maßgebendes Baugrundstück gilt das gesamte Baugebiet inklusiv der Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB."
Aus der "Zeichenerklärung" ist dies nicht ableitbar, welche Fläche damit gemeint ist.
- Wie groß ist denn dann dieses "Baugrundstück"?
- Auf welcher Rechtsgrundlage basiert die Baugrundstück-Festsetzung?
- Welche Fläche ist im Rahmen des für die Erweiterung vorgesehenen Bauantrages als "Baugrundstück" eingeplant?
- Wie wird gewährleistet, dass das schon jetzt extrem hohe Maß der baulichen Nutzung durch eine mögliche Parzellierung in Einzelflächen weiterhin der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bebauungsplanes entspricht, wenn die fast vollständig versiegelte Bestandsfläche einfach nicht mehr mitgerechnet wird?

2.4.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche wird der Bebauungsplan nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht nach Norden und Westen die Darstellung einer Grünfläche vor. Die in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung kann eine Grünfläche nicht ersetzen, zumal weitere Funktionen hineingelegt wurden. Die mit der Darstellung im Flächennutzungsplan verfolgte Funktion ist städtebaulich nicht gewährleistet. Siehe hierzu auch die Eingabe im Rahmen der 1. und 2. Offenlage zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen im Anhang.

Es wird ferner in Abrede gestellt, dass die "Grünmaßnahmen" dazu geeignet sind, auch nur annähernd einen Ausgleich der möglichen naturschutzrechtlichen Eingriffe zu leisten. Der noch ausstehende Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie das Klimagutachten werden dies bestätigen.

In den Textlichen Festsetzungen bezieht sich die Beseitigung von Niederschlagswasser unter 4.1. auf die *"[...] neu geplanten Dachflächen [...]; auf dem Bebauungsplan steht "[...] neu errichteten Dachflächen [...]"*. In dieser Form gibt es mehrfach Abweichungen. Welcher Text gilt denn nun? Unabhängig davon die Frage, was das Besondere an einer "naturnahen" Regenwasserbewirtschaftung der geplanten Art sein soll.

2.4.2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB heißt es:

"Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden."

Die Annahme, dass diese Festsetzung auf "abgängige Bäume" übertragbar ist, wird nicht geteilt. Der Sachverhalt kann auch inhaltlich nicht ausgelagert werden, da die Bäume wesentlich zum Ortsbild beitragen und artenschutzrechtliche Bedeutung haben. Daher hat eine Lösung im Rahmen des Bebauungsplanes zu erfolgen.

2.4.2.6 Öffentlicher Raum/Verkehr/Zufahrten

Zu dem öffentlichen und privaten Stell- und Parkplatzangebot hat das Verkehrsgutachten genauso eine Einschätzung vorzunehmen wie zu den möglichen Fahrradien unter Berücksichtigung der Fahrzeuggrößen (Schleppkurvennachweis).

Ferner ist zu gewährleisten, dass durch die betrieblichen Verkehre kein Rückstau in die öffentlichen Straßen erfolgen kann. Evtl. kann dazu ja der Verkauf der westlichen Bergstraße an die Firma Gierlichs rückgängig gemacht werden.

Auf Seite 17 der Begründung steht folgende Behauptung:

"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 Zufahrtsbereich 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."

Eine Auslagerung der Variantenentscheidung ist abzulehnen. Der Bebauungsplan wird damit unbestimmt und die Öffentlichkeit kann in einem weiteren Aspekt die Folgen der Planung nicht abschätzen. Die Stadt Leverkusen hat eine Lösung dafür zu finden und ebenfalls in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

2.5 Begründung

Die Begründung zu einem Bebauungsplan dient der Öffentlichkeit dazu, Grundlagenermittlung, Planung und gutachterliche Ergebnisse vollständig und verständlich dargestellt zu bekommen, um auf dieser Basis die eigene Betroffenheit ableiten zu können.

Dies ist umso wichtiger, je gewichtiger die Planung für das Umfeld ist. Dies ist hier der Fall - auch wenn im Rahmen der Begründung seitens der Stadt Leverkusen unerwähnt bleibt, dass die Dimension der vorliegenden Planung sogar zur Regionalplanwirksamkeit führt. Demgegenüber werden die Eingaben zur Frühzeitigen Verfahrensbeteiligung auf Seite 8 der Begründung mit einem Satz als unbedeutend abgetan:

"Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht vorgetragen."

4. FLÄCHENBILANZ	
Plangebiet:	ca. 36.500 m ²
• Sonstiges Sondergebiet SO „Wellpappenwerk“:	ca. 35.150 m ²
- davon überbaubare Fläche	ca. 26.400 m ²
- davon Zufahrtsflächen/Verladehof etc.	ca. 4.100 m ²
- davon Eingrünung (Biodiversitätsfläche)	ca. 3.700 m ²
• Grünfläche (privat)	ca. 900 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 450 m ²

Ergänzend zu den vorstehenden Begründungs-relevanten Anmerkungen der Hinweis, dass auch die auf Seite 48 der Begründung veröffentlichte Flächenbilanz einige Fragen aufwirft (siehe vorstehend). Dies sind bspw.:

- Was ist die "überbaubare Fläche"?
Bspw. gemäß Festsetzung 3.2. sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO "nur" innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der Zufahrten und des Verladehofes zulässig. Die Zufahrten und der (eine) Verladehof liegen also außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, dürfen aber mit Nebenanlagen überbaut werden.
- Gleiches gilt gemäß Festsetzung 3.1.:

"Die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen können durch untergeordnete Bauteile, Fluchttreppen und Vordächer bis 1,5 m, zum Verladehof hin bis 3 m überschritten werden.

Es darf also bspw. in die "Biodiversitätsfläche" hineingebaut werden. Dann sollten diese in der Festsetzung 4.2. doch auch als vorgesehene "diverse Gestaltungselemente" mit Erwähnung finden.

Wie groß sind i.S. dieser Festsetzung "untergeordnete" Bauteile?

- Welche Fläche ist denn nun "Baugrundstück" im Sinne des Bebauungsplanverfahrens und welche Fläche wird bauantragsrelevant?

3. Städtebaulicher Vertrag

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" heißt es in Kapitel 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 Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden können."

Der Städtebauliche Vertrag soll eine Fülle an Regelungsinhalten enthalten, die zur Beurteilung der vorliegenden Planung notwendig sind. Der Öffentlichkeit ist daher der Entwurf einschließlich Anlagen wie Pflanzplan und Ausbauvertrag zur Offenlage mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis zu geben.

4. Zusammenfassung und abschließende Beurteilung

Damit sich die Öffentlichkeit über einen Bebauungsplan eine Meinung bilden kann, müssen die städtischen Verfahrensunterlagen verständlich, nachvollziehbar, vollständig und widerspruchsfrei insbesondere die Sachlage, Planung und gutachterlichen Ergebnisse darlegen.

Die vorstehenden Ausführungen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, machen aber bereits deutlich, dass die Vorlage nicht den grundsätzlichen Anforderungen an eine qualifizierte Planung gerecht wird:

Die Planung

- verstößt gegen
 - die städtebaulichen **GEBOTE VON EINDEUTIGKEIT UND BESTIMMTHEIT** (siehe bspw. Kapitel 2.4 Festsetzungsinhalte, Kapitel 2.5 Begründung) sowie
 - das **ENTWICKLUNGSGEBOT** aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (siehe Kapitel 2.4.2.4),
- enthält zahlreiche **ABWÄGUNGSEDEFIZITE**, da planungsrelevante Daten nicht ermittelt, bewertet oder in die Planung eingestellt wurden (siehe bspw. Kapitel 2.3 Grundlagenermittlung sowie Kapitel 3. Städtebaulicher Vertrag) und
- basiert auf **ABWÄGUNGSEFEHLEINSCHÄTZUNGEN**.
Abwägungsfehlerhaft ist insbesondere die Leverkusener Ausdeutung eines "Projektbezogenen Angebotsbebauungsplanes". Diese steht im krassen Widerspruch zu den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die fehlende Auseinandersetzung mit naheliegenden Planungsalternativen stellt - wie in Kapitel 2.3.3 ausgeführt - einen vollständigen **ABWÄGUNGSFAUSFALL** dar. Warum schließt sich bspw. eine vollständige Verlagerung in ein passendes Leverkusener Gewerbegebiet aus (bspw. das ehemalige Wuppermangelände in Manfort)? Für eine gewerbliche Neubauplanung wäre nur ein wesentlich kleineres Grundstück erforderlich. Ferner stünde das Firmengelände in Quettingen dann alternativ zur Deckung des Leverkusener Wohnraumbedarfs zur Verfügung. Über die zu erwartenden Planungsmehrwerte ließe sich der Umzug finanzieren.

Die vorliegende Planung hat eine regionalplanrelevante Dimension. Statt dieses städtebauliche Gewicht in der Ausarbeitung Berücksichtigung finden zu lassen, wird "das Projekt" klein geredet und versucht, die Konfliktbewältigung auf eine Ebene außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu verlagern und damit der Öffentlichkeit zu entziehen. Die Rechtsprechung zum städtebaulichen **GEBOT DER KONFLIKTBEWÄLTIGUNG** ist eindeutig.

Die Öffentlichkeit hat einen Anspruch darauf, angemessen an der Planung beteiligt zu werden. Die vorliegenden Unterlagen lassen dafür keine vollständige Beurteilung zu.

Die Verfahrensunterlagen lesen sich, als liege das Recht alleine auf Seiten des alteingesessenen Gewerbebetriebs. Die Eingaben von über 650 Bürgern werden in der Begründung mit einem Satz abgetan:

"Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht vorgetragen."

EINGABE im Rahmen der Offenlagen vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 bzw. 14.02.2022 zu dem Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße"

Auch den Abwägungstexten Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2020/0026 ist bspw. auf Seite 21f. eine bemerkenswerte Passage zum **IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHEN TRENNUNGSGEBOT** zu entnehmen:

"[...] Vom Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG sind Ausnahmen zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen [...].

Gemessen hieran darf der Plangeber der Nähe der Erweiterungsfläche zum bestehenden Betrieb der Wellpappenanlage und den damit verbundenen ökonomischen Synergieeffekten bei seiner Abwägung ein hohes Gewicht und der Frage nach Alternativen ein vergleichsweise geringeres Gewicht beimessen.

Die Gewichtung beruht zudem nicht lediglich auf diesen Nützlichkeitsabwägungen. Der besondere Vorteil des vorhandenen Standorts gewinnt auch deswegen an Gewicht, weil sich das Restrisiko der zusätzlich geplanten Anlagen auf ein allgemeines Besorgnispotenzial reduziert.[...]"

Die mangelhafte Auseinandersetzung mit den Bürgereingaben verstößt gegen das **GEBOT DER GERECHTEN ABWÄGUNG**.

Diese Eingabe zur 1. und 2. Offenlage findet diesmal hoffentlich eine ernsthafte Berücksichtigung und führt zu einer Planung, die den berechtigten Schutzansprüchen des Wohnumfeldes und damit auch dem **GEBOT DER GEGENSEITIGEN RÜCKSICHTNAHME** angemessen Rechnung trägt.

ANHANG

Eingabe im Rahmen der 1. und 2. Offenlage zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen "Maurinusstraße" in der Endfassung mit Datum vom 07.02.2022.

QUELLENANGABE

Downloads

-  V 35/II_Anlage_1_Offenlage_Abwägung (PDF-Datei, 6,08 MB)
-  V 35/II_Anlage_2_Frühz_OeB_Immissionsprognose_Accon_Juni_2018 (PDF-Datei, 1,4 MB)
-  V 35/II_Anlage_3_Frühz_OeB_Bericht_Verkehr_IVP_Mai_2018 (PDF-Datei, 2,81 MB)
-  V 35/II_Anlage_4_Frühz_OeB_Verschattungsstudie (PDF-Datei, 5,1 MB)
-  256/II_Anlage_5_Offenlage_Geltungsbereich_1_2000 (PDF-Datei, 1,66 MB)
-  256/II_Anlage_6_Offenlage_Bebauungsplan_A0 (PDF-Datei, 3,2 MB)
-  256/II_Anlage_7_Offenlage_Bebauungsplan_A4 (PDF-Datei, 1,96 MB)
-  256/II_Anlage_8_Offenlage_Textliche_Festsetzungen (PDF-Datei, 145,68 KB)
-  256/II_Anlage_9_Offenlage_Begründung_Umweltbericht (PDF-Datei, 1,32 MB)
-  256/II_Anlage_10_Offenlage_Artenschutz (PDF-Datei, 5,07 MB)
-  256/II_Anlage_11_Offenlage_Gutachten_Schall (PDF-Datei, 3,49 MB)
-  256/II_Anlage_12_Offenlage_Gutachten_Verkehr (PDF-Datei, 3,41 MB)
-  256/II_Anlage_13_Offenlage_Verschattungsstudie (PDF-Datei, 1,5 MB)
-  256/II_Anlage_14_Offenlage_Versickerungsversuche (PDF-Datei, 1,49 MB)
-  256/II_Beschlussvorlage_20210827 (PDF-Datei, 289,03 KB)
-  256/II_Anlage_1_Stellungnahmen_Kanzlei_Baumeister (PDF-Datei, 235,43 KB)
-  256/II_Anlage_2_Gierlichs_Bestätigung_PV_Anlage_211109 (PDF-Datei, 431,81 KB)
-  256/II_Beschlussvorlage_20211111 (PDF-Datei, 762,13 KB)
-  Altlastengutachten (PDF-Datei, 1,52 MB)

Quelle: Webseite der Stadt Leverkusen Stand 20.01.2022
<https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/bauen-und-wohnen/stadt-planen/aktuelle-offenlagen.php>