

# 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 der 26. Änderung des Leverkusener Flächennutzungsplanes "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

<b>1. Grundsätzliches .....</b>	<b>2</b>
<b>2. FNP-Begründung.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>2.2 Beschreibung der räumlich-strukturellen Situation.....</b>	<b>3</b>
<b>2.3 Entwicklungsgebot FNP-Landesplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.4 Entwicklungsgebot BPL-FNP .....</b>	<b>3</b>
<b>2.5 Planungsalternativen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.6 Kennzeichnungspflicht .....</b>	<b>4</b>
<b>2.7 Gesamteinschätzung zur FNP-Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Abschließende Beurteilung.....</b>	<b>6</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>7</b>

### 1. Grundsätzliches

Die Öffentlichkeit hat einen Anspruch darauf, dass die städtischen Verfahrensunterlagen dazu geeignet sind, sich über eine Bauleitplanung vollumfänglich zu informieren. Dies gilt insbesondere, wenn die Änderung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes eine räumliche und inhaltliche regionalplanrelevante Dimension erreicht. Die Verfahrensunterlagen der 26. Änderung des Leverkusener Flächennutzungsplanes "Maurinusstraße" werden diesem Grundsatz nicht gerecht.

### 2. FNP-Begründung

#### 2.1 Geltungsbereich

Gemäß Kapitel 1.1. der Begründung zur 26. Flächennutzungsplanänderung hat das Änderungsgebiet eine Größe von 3,62 ha. Der Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" umfasst dagegen ein Plangebiet von rd. 36.500 m<sup>2</sup>, also rd. 3,65 ha. Wodurch kommt es zu einem Unterschied von rd. 300 m<sup>2</sup> und warum sind die Gebiete nicht identisch?

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 FNP-Begründung nicht zu entnehmen. Daher lässt sich nicht nachvollziehen, von welchen planungsrelevanten Tatbeständen die Stadt Leverkusen ausgeht.

Hätte die Stadt Leverkusen sich mit der aktuellen Bestandssituation selber ausreichend auseinandergesetzt, wäre ihr evtl. aufgefallen, dass eine Fläche südlich der Herderstraße als betriebliche Stellplatzanlage genutzt wird. Ferner finden Betriebsprozesse im öffentlichen Straßenraum statt. Näheres hierzu wurde im Rahmen der Bebauungsplan-Eingabe ausgeführt (siehe Anhang).

Es erschließt sich der Öffentlichkeit nicht, warum die Betriebsaktivitäten nicht vollständig erfasst wurden.

## **2.2 Beschreibung der räumlich-strukturellen Situation**

Gemäß FNP-Begründung Seite 23 wurden bei der Beurteilung der 26. Änderung des Leverkusener Flächennutzungsplanes folgende Quellen herangezogen:

- 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.)

Demnach wurden seitens der Stadt Leverkusen keine eigenen aktuellen Erhebungen durchgeführt, weder auf der Basis der Bauakten zur Ermittlung der aktuellen Genehmigungslage, noch zum möglichen Abgleich der Örtlichkeit bzw. der aktuellen immissionsschutztechnischen Rechtslage.

Eine Auseinandersetzung mit dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Leverkusen ist der FNP-Begründung gar nicht zu entnehmen.

Was ist mit den übrigen informellen kommunalen Planungsgrundlagen wie bspw. dem L Leverkusener Mobilitätskonzept? Das Thema ist vollständig ausgeblendet. Und das obwohl bekannt ist, dass die Betriebsverkehre bereits heute mit den Zielsetzungen eines Allgemeinen Siedlungsbereiches nicht vereinbar sind.

## **2.3 Entwicklungsgebot FNP-Landesplanung**

Die geplante 26. Änderung des Leverkusener Flächennutzungsplanes "Maurinusstraße" wird seiner Entwicklungspflicht aus der Landesplanung nicht gerecht. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet - wie in Kapitel 3.1. der FNP-Begründung ausgeführt - insgesamt als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Eine Anpassung auf Regionalplan-Ebene ist nicht vorgesehen. Schon der vorliegende Betrieb widerspricht diesem raumordnerischen Ziel. Eine planungsrechtliche Verfestigung des Standortes und Erweiterung auf kommunaler Ebene ist daher der Öffentlichkeit nicht zumutbar. Städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung wurden seitens der Stadt Leverkusen nicht vorgetragen.

Es wird in Abrede gestellt, dass die Landesplanungsbehörde auf der Basis der vorliegenden Planung, insbesondere des konkreten Angebotsbebauungsplanes Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" Stand 1. und 2. Offenlage, weiterhin eine Entwicklung aus den regionalplanerischen Landeszielen erkennen und ihre Zustimmung aufrecht erhalten wird.

## **2.4 Entwicklungsgebot BPL-FNP**

Selbst die wenigen inhaltlichen Vorgaben der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht umgesetzt. So wird bspw. aus der Grünflächen-Darstellung auf FNP-Ebene eine als Baugrundstück geltende "Biodiversitätsfläche" mit zahlreichen baugrundstückaffinen "Gestaltungselementen".

Der Bebauungsplan entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan (siehe Eingabe zum Bebauungsplan im Anhang).

## **2.5 Planungsalternativen**

Auf Seite 9 der FNP-Begründung heißt es unter der Überschrift "Vorhabenalternative":

*"Zu Beginn der Erweiterungsabsichten der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co.KG hat die Geschäftsführung zusammen mit der Wirtschaftsförderung Leversuchen die Varianten 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."*

Wie diesen Ausführungen zu entnehmen ist, war im Vorfeld der Bauleitplanverfahren die Wirtschaftsförderung damit beauftragt, die Wunschvorstellung des Eigentümers zu erheben und eine darauf abgestellte Fläche zu suchen. Eine solche Dienstleistung hat nichts mit der städtebaulich gebotenen Auseinandersetzung mit Planungsalternativen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu tun. Diese fand offensichtlich nicht statt.

Das gesamte Plangebiet umfasst 3,62 ha. Unter Berücksichtigung entsprechender Neubauvorteile könnte der Flächenbedarf in einem dafür geeigneten Gewerbegebiet durch effiziente Logistik weiter reduziert werden. Der Standort Quettingen böte sich dann für eine quartiersgerechte Wohnbaulandentwicklung an. Auch eine ausschließliche Verlagerung des zusätzlich geplanten Lagervolumens der fertigen Produkte wird nicht behandelt.

## **2.6 Kennzeichnungspflicht**

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. Eine Gefährdung von Schutzgütern durch (alt-)nutzungsbedingte bzw. lokal an die Auffüllungsböden gebundene Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelung) sei - so die Ergebnisse des Gutachtens - nicht zu besorgen.

Änderungen der "derzeitigen Verhältnisse vor Ort" bleiben aber möglich. Ferner ist vorgesehen, innerhalb des Plangebietes Wohnnutzung festzusetzen (siehe Anhang). 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 [...] angesichts des als gering zu bewertenden Schadstoffpotenzials nicht erforderlich" sei, kann sich daher nicht auf die Bestandsfläche beziehen. Der Flächennutzungsplan hat die nötige Anstoßwirkung zu geben, dass bei Veränderungen der "derzeitigen Verhältnisse" wie bspw. Nutzungsänderungen und Entsiegelungsmaßnahmen die nötige Sorgfaltspflicht angewandt wird.

## **2.7 Gesamteinschätzung zur FNP-Begründung**

Die FNP-Begründung zu einem Bauleitplan 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 FNP-Begründung seitens der Stadt Leverkusen unerwähnt bleibt, dass die Dimension der vorliegenden Planung sogar regionalplanrelevant ist.

Demgegenüber werden die zahlreichen Eingaben zur Frühzeitigen Verfahrensbeteiligung auf Seite 4 der FNP-Begründung mit einem Satz als unbedeutend abgetan:

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

Ergänzend heißt es auf Seite 23 der FNP-Begründung:

*"Die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet "Wellpappenwerk" führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Darstellungen, jedoch nicht zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung des Geltungsbereiches. Die bauliche Erweiterung des Betriebes der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co.KG am Standort Maurinusstraße war bereits vorher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet durch die Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebietes.*

*Unter Berücksichtigung, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung noch keine Eingriffsebene darstellt und die Realisierung des auf Bebauungsplanebene geplanten Vorhabens bereits vorher auf Flächennutzungsplanebene vorbereitet war, ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die dieser entgegen stehen. Relevante Beeinträchtigungen und Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet. Diese werden erst durch einen Bebauungsplan oder ein Baugenehmigungsverfahren ausgelöst."*

Und auf Seite 25 der FNP-Begründung heißt es abschließend:

*"Daher ist die Änderung des FNP als Maßnahme der Gewerbeentwicklung positiv zu beurteilen."*

Mit dem ursprünglichen "eingeschränkten Gewerbegebiet" war die ausdrückliche Maßgabe der Wohnverträglichkeit verbunden. Diese soll nun aufgegeben werden. Die mit der 26. Änderung des Leverkusener Flächennutzungsplanes vorbereitete Gewerbeentwicklung passt damit nicht in einen regionalplanrelevanten Allgemeinen Siedlungsbereich und ist abzulehnen.

### **3. Abschließende Beurteilung**

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

Die vorstehenden Ausführungen 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 das **ENTWICKLUNGSGEBOT** (siehe Kapitel 2.3 und 2.4),
- enthält zahlreiche **ABWÄGUNGSEDEFIZITE**, da planungsrelevante Daten nicht ermittelt, bewertet oder in die Planung eingestellt wurden (siehe bspw. Kapitel 2.1 und 2.2) und
- basiert auf **ABWÄGUNGSEHLEINSCHÄTZUNGEN**.

Abwägungsfehlerhaft ist insbesondere die Einschätzung, dass unter Würdigung der unterschiedlichen Umweltbereiche und der Gemengelage auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine neuen, nachhaltigen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung vorbereitet würden (siehe bspw. Kapitel 2.7).

Die fehlende Auseinandersetzung mit naheliegenden Planungsalternativen stellt - wie in Kapitel 2.5 ausgeführt - einen vollständigen **ABWÄGUNGS AUSFALL** 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 nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebenen zu verlagern. Dass auch auf der Ebene der verbindlichen Planung dem städtebaulichen **GEBOT DER KONFLIKTBEWÄLTIGUNG** nicht Rechnung getragen wird, lässt sich der beigefügten Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" entnehmen (siehe Anhang).

Der Wertungstext zum **IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHEN TRENNUNGSGEBOT** Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2021/0853 verdeutlicht ebenfalls bspw. Seite 17f. den eklatanten Abwägungsausfall in der vorliegenden Bauleitplanung:

*"Nach § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG stellt jedoch kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Er kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden [...]."*

**EINGABE** im Rahmen der Offenlagen vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 bzw. 14.02.2022  
zu der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes "Maurinusstraße"

*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. Sowohl der rechtswirksame FNP als auch die 26. Änderung beinhalten für das Plangebiet aufgrund der Nähe zwischen Gewerbe und Wohnbauflächen Vorgaben zur Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Dies ist insbesondere die Darstellung der Fläche als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE\*) bzw. die zukünftige Darstellung als Sonstiges Sondergebiet "Wellpappenwerk". Hinzu kommt die Grünflächendarstellung zur optischen und räumlichen Trennung der Gebiete im alten wie im neuen Flächennutzungsplan. Weitere Vorgaben zur Eingrenzung von Beeinträchtigungen oder Minderung von Eingriffen erfolgen auf der Eingriffsebene, also im Bebauungsplan bzw. Baugenehmigungsverfahren."*

Die Belange der Firma Gierlichs wurden von vornherein höher bewertet als die berechtigten Bedenken und Befürchtungen der Öffentlichkeit. Diese "projektbezogene" Leverkusener Ausdeutung des Trennungsgrundsatzes ist falsch und die Abwägung daher fehlgewichtig.

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

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

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 des Bebauungsplanes Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße" in der Endfassung mit Datum vom 07.02.2022.