



**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2019/3326

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-he

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

02.12.19

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	12.12.2019	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"  
- Antrag der CDU-Fraktion sowie der Gruppe FDP vom 22.11.19

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Dieser Antrag bezieht sich auf den Antrag Nr. 2019/3297.

Er soll sowohl in öffentlicher als auch in nichtöffentlicher Sitzung beraten werden.

**Anlage/n:**

3326 - Antrag

3297 - Druckstück

3297 – Beschlusslauf

3297 – Stellungnahme vom 18.11.19



Herrn  
Oberbürgermeister  
Uwe Richrath  
Friedrich-Ebert-Platz 1

51373 Leverkusen

22. November 2019

## Sondersitzung für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,

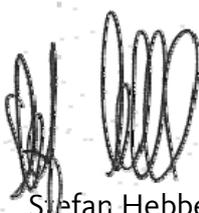
Wir nehmen Bezug auf den Antrag auf Anberaumung einer Sondersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (2019/3297) und bitten diese am 9.12.2019 zu terminieren.

Zu dieser Sitzung beantragen wir zudem, den Antragsteller des Bebauungsplans, Herrn Wolf-Peter Korth als Vertreter der LCM Immobilien GmbH & CO KG, sowie die für die Ansiedlung der TMD Friction auf dem betreffenden Gelände zuständigen Vertreter der TMD Friction GmbH einzuladen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Monika Ballin-Meyer-Ahrens  
(Ratsfrau)

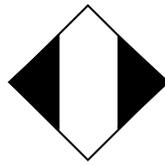
  
Stefan Hebbel  
(Fraktionsvorsitzender)

gez.

Uwe Bartels  
(Baupolitischer Sprecher)

  
Frank Schönberger  
(Ratsherr)





**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2019/3297

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-he

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

15.11.19

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	18.11.2019	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Sondersitzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

- Antrag der CDU-Fraktion und der Gruppe FDP vom 14.11.19

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Entsprechend § 19 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 4 a) der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Leverkusen, seine Ausschüsse und die Bezirksvertretungen ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.11.19 zu entscheiden, ob der verspätet zugegangene Antrag auf die Tagesordnung genommen wird.

**Anlage/n:**

3297 - Antrag

Herrn  
Oberbürgermeister  
Uwe Richrath  
Friedrich-Ebert-Platz 1

51373 Leverkusen

14. November 2019

## Sondersitzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen.

Für den 16.12. 2019 wird vor der Ratssitzung eine Sondersitzung für o.g. Ausschuss einberufen, um die Vorlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Leverkusen Hitdorf Ost zu beschließen.

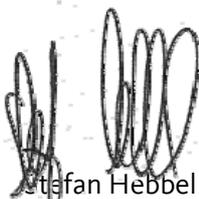
### Begründung:

Der Genehmigungsprozess zur Erweiterung der Hallen im Gewerbegebiet Hitdorf Ost zieht sich nun schon seit September 2017 hin. Nachdem einer der Ankermieter des Investors bereits abgesprungen ist (das Unternehmen wird Leverkusen nun leider verlassen), stellt sich für den bereits in den bestehenden Hallen angesiedelten Ankermieter die Frage sehr drängend, ob die Hallenerweiterung so genehmigt werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, wird das Unternehmen mit seinen derzeit 140 Mitarbeitern Leverkusen ebenfalls verlassen. Um dem Investor und dem Ankermieter hier Planungssicherheit zu geben, möchten wir eine Entscheidung spätestens mit Abschluss des 1. Quartals 2020 herbeiführen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Monika Ballin-Meyer-Ahrens  
(Ratsfrau)



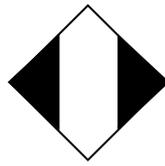
Stefan Hebbel  
(Fraktionsvorsitzender)

gez.

Uwe Bartels  
(Baupolitischer Sprecher)



Frank Schönberger  
(Ratsherr)



**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2019/3297

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-he

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

02.12.19

**Datum**

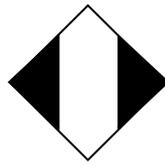
**Betreff:**

Sondersitzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

- Antrag der CDU-Fraktion und der Gruppe FDP vom 14.11.19

Beschlussorgan: Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	Sitzung vom: 18.11.2019	Niederschrift zur Sitzung SBP/047/2019
<p>Frau Beigeordnete Deppe verliest zum aktuellen Sachstand eine Stellungnahme der Verwaltung und ergänzt ihre Ausführungen, dass für eine Befreiung des Bürogebäudes in diesem Bereich der Verwaltung bis heute kein Bauantrag vorliegt. Frau Beigeordnete Deppe kündigt an, dass diese Stellungnahme am Folgetag im Ratsinformationssystem als Stn. zum Antrag öffentlich eingestellt wird. Die Stellungnahme ist zudem eine Anlage zu dieser Niederschrift.</p> <p>Rh. Paul Hebbel (CDU) erklärt für beide Antragsteller, dass der Antrag für diese Ausschusssitzung zunächst erledigt ist. Die CDU-Fraktion wird wie die Gruppe FDP die Ausführungen von Frau Beigeordnete Deppe zum aktuellen Verfahrensstand prüfen und sodann entscheiden, ob an der Beantragung einer Sondersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen festgehalten wird.</p>		





Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2019/3297

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

19.11.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.11.2019	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Sondersitzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

- Antrag der CDU-Fraktion und der Gruppe FDP vom 14.11.19
- Stellungnahme der Verwaltung vom 18.11.19

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Die mündlich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.11.19 vorgetragene Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt.

Dez V – Ib  
Petra Cremer  
☎ 6100

18.11.2019

01

- über Frau Beigeordnete Deppe  
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe  
gez. Richrath

### **Sondersitzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf Ost/Wiesenstraße“**

**- Antrag der CDU-Fraktion und der Gruppe FDP vom 14.11.2019**  
**- Antrag Nr. 2019/3297**

Der im Antrag beschriebene Genehmigungsprozess zur Erweiterung der Hallen im Gewerbegebiet Hitdorf Ost/Wiesenstraße hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ am 10.09.2018 begonnen.

Zuvor hatte die Verwaltung im Rahmen ihrer Beratungstätigkeiten die Genehmigungsfähigkeit von mehreren Erweiterungsabsichten geprüft. Im Ergebnis wurde sowohl im Jahr 2016 als auch 2017 eindeutig kommuniziert, dass die geplanten Erweiterungsbauten nur über ein Bebauungsplanänderungsverfahren genehmigt werden können. Auch wurde von der Unteren Wasserbehörde seit 2016 darauf hingewiesen, dass nur über eine umfassende und möglichst vollständige Bewertung geplanter Nutzungen und Lagerung von Produkten eine verlässliche Aussage möglich ist, welche Produkte/Produktgruppen als "nicht wassergefährdend" einzustufen sind und somit an diesem sensiblen Standort für eine Lagerung und einen Umschlag in Frage kommen.

Die wasserrechtliche Schwierigkeit in Bezug auf die Farben der Druckerei Edelmann wurde von der Verwaltung im Rahmen der Gespräche bei Herrn Oberbürgermeister Richrath bereits im Januar 2018 dezidiert aufgezeigt und es wurde ein Lösungsvorschlag unterbreitet. Der Vorhabenträger hatte zusammen mit seinem Berater die Bedenken und Anregungen der Unteren Wasserbehörde nicht aufgegriffen und eine gutachterliche Bewertung hinsichtlich der Einstufung der Druckfarben außerhalb einer Wassergefährdungsklasse und damit die Lagerung vor Ort angekündigt. Diese Bewertung wurde jedoch über einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten nicht beigebracht, dafür wurde aber das gesamte Bauleitplanverfahren vorangetrieben. Die Möglichkeit, alternative Standorte für die Druckerei Edelmann zu suchen, wurde somit seit Anfang 2018 vom Vorhabenträger nicht in Erwägung gezogen.

Der Vorhabenträger hat am 16.09.2019 einen geänderten Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Dabei sind die zu nutzenden Grundstücke identisch mit dem ursprünglichen Antrag und somit ist auch der Gebietsumgriff entsprechend dem

am 10.09.2018 aufgestellten Bebauungsplan V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“.

Vorgesehen ist die Erweiterung der bestehenden Hallengebäude auf 13.000 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m (analog zur bestehenden Bebauung). Hier-von entfallen ca. 8.000 m<sup>2</sup> zur Erweiterung der Logistiklagermenge der Fa. TMD Friction GmbH und ca. 5.000 m<sup>2</sup> für eine allgemeine Lager- und Logistiknutzung (ohne derzeit konkrete Nutzer).

#### Stellungnahme zum geänderten Antrag

Ein wichtiger Unterschied des Vorhabens zu dem ursprünglichen Antrag des Vorhabenträgers besteht hinsichtlich der geplanten Nutzung, da in dem für eine Druckerei vorgesehenen Baukörper nunmehr eine Nutzung für allgemeine lagerlogistische Zwecke vorgesehen ist. Aufgrund der geänderten Nutzungsabsichten ist die erneute Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Die Erkenntnisse aus der bereits vorliegenden Offenlage gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB fließen in das neue Verfahren ein. Die Offenlage muss allerdings wiederholt werden. Dafür müssen natürlich auch die Planungsgrundlagen (Bebauungsplan mit Begründung) einschließlich Gutachten erarbeitet werden.

Über diesen Umstand wurde der Vorhabenträger bereits am 26.08.2019, d.h. vor der geänderten Antragstellung, schriftlich informiert. Bislang wurde die Verwaltung noch nicht von Planern und Gutachtern des Vorhabenträgers kontaktiert.

Die vorrangig zu lösenden Aufgaben haben sich aber nicht geändert. Dazu gehört die seit Juni 2016 von der unteren Wasserbehörde empfohlene gutachterliche Auflistung und Bewertung der möglichen Lagersortimente.

Für die Lagerhallenerweiterung des Nutzers TMD Friction GmbH wurde bislang keine umfassende und möglichst vollständige Liste über die Produkte/Materialien, die dort gelagert werden sollen, vorgelegt. Damit konnte bisher auch keine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Wassergefährdung vorgenommen werden.

Aufgrund der extremen Ausnutzung des Grundstücks wurde bereits im Bebauungsplanverfahren V 34/I die Planung zur Beseitigung des Regenwassers eingefordert. Dabei geht es sowohl um die technische Machbarkeit als auch die entstehenden Kosten. Es ist derzeit noch nicht geklärt, inwieweit bei der weiterhin geplanten Hallengröße das anstehende Regenwasser auf dem Vorhabengrundstück tatsächlich vor Ort und unter Beachtung der bekannten Rahmenbedingungen beseitigt werden kann. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen wasserschutzrechtlichen Belang. Der gleiche Nachweis ist für die Beseitigung und eventuelle Rückhaltung des Schmutzwassers zu erbringen.

Die Kosten für den hier erforderlichen technischen Aufwand müssen ebenfalls dargestellt werden, da auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Realisierung des Vorhabens in die spätere Abwägung einzustellen ist.

Aufgrund städtischer Erfahrungen geht die Verwaltung in Bezug auf das beantragte Vorhaben derzeit von einem sehr hohen technischen und finanziellen Aufwand aus.

Diese beiden Belange sollten vom Vorhabenträger schnellstens geklärt werden, denn sie stellen auch in diesem Verfahren die grundsätzlichen Eignungskriterien dar. Die Verwaltung steht auch ohne den Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan beratend und prüfend bereit, damit das Bauleitplanverfahren zum Verbleib der TMD Friction GmbH am Standort Leverkusen-Hitdorf schnellstmöglich angegangen werden kann.

Um das Vorhaben des Investors und das Bebauungsplanverfahren mit dem geänderten Antrag zu unterstützen, ist geplant, im ersten Sitzungsturnus 2020 der Politik eine Vorlage vorzulegen. Dabei soll der bisherige Aufstellungsbeschluss aufgehoben und eine erneute Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit den geänderten Nutzungen erfolgen.

Stadtplanung und Bauaufsicht