



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2022/1489

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-he/ma

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

05.05.2022

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt</b>	12.05.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	16.05.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	30.05.2022	Kenntnisnahme	öffentlich

**Betreff:**

Projekt "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

- Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 20.01.2020  
(Vorlage Nr. 2019/3290)

**Kenntnisnahme:**

Der in der Vorlage beschriebene Sachstand wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird gemäß dem Beschluss vom 20.01.2020 zur Vorlage Nr. 2019/3290 verfahren.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein



## **Begründung:**

### Standort und Planung

Der Standort des Projekts „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ befindet sich im östlichen Bereich von Leverkusen-Hitdorf und beinhaltet in der Gemarkung Rheindorf, Flur 14 die Flurstücke Nr. 121, Nr. 210 (teilweise) und Nr. 222 (teilweise). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Das Grundstück wird von der Hitdorfer Straße aus erschlossen und ist Teil einer Gewerbefläche, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80/I „Wiesenstraße“ bereits in Teilen entwickelt wurde. Der nördliche Teilbereich des Gesamtgrundstückes ist mit einem für logistische Zwecke genutzten Hallengebäude bebaut. Durch einen Investor, die LCM Immobilien GmbH und Co. KG (LCM), ist die Entwicklung des zurzeit unbebauten Planungsgebietes zu einem gewerblichen Areal mit einer Logistikhalle vorgesehen. Eigentümerin der Liegenschaft ist eine in Frankfurt a. M. eingetragene Investment KG für Logistikimmobilien, die LCM zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens bevollmächtigt hat:

Die Gewerbefläche in Hitdorf-Ost befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III) sowie im Hochwasserrisikogebiet des Rheins. Einem potentiellen Unternehmer, Betreiber oder Investor müssen die hiermit verbundenen Restriktionen zur eigenen Planungssicherheit bekannt sein. Spätestens bei der Genehmigungsprüfung über einen von der Architektin/dem Architekten gestellten Bau- und Nutzungsantrag wird die Stadtverwaltung darüber entscheiden, ob das beantragte Vorhaben den rechtlichen Vorgaben entspricht oder abgelehnt werden muss. Es ist somit zielführend, bereits vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens beurteilen zu können.

Entscheidend am Standort Hitdorf-Ost ist, dass das Vorhaben insgesamt, dazu gehören die Errichtung der baulichen Anlagen sowie auch die Art der Nutzung der Gebäude und Anlagen, die Lagerung von Produkten und Stoffen sowie die Sicherung der entwässerungstechnischen Erschließung für Schmutz- und Niederschlagswasser auch im Falle von Starkregen- und Hochwasserereignissen, wasserrechtlich nach der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Leverkusen-Hitdorf (Wasserrechtshaber/Wasserwerksbetreiber ist die Currenta) genehmigt werden kann. Das Wasserwerk Hitdorf leistet mit seiner Grundwasserförderung einen entscheidenden Beitrag zur Trinkwasserversorgung Leverkusens sowie zur Sicherstellung der Betriebswasserversorgung für den Chempark. Aus diesem Grund ist dieser Nachweis/Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 20.01.2020 (Vorlage Nr. 2019/3290) zwingend zu erbringen bzw. zu stellen.

Mit der Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung wird sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen für das Wohl der Allgemeinheit verhütet oder ausgeglichen werden, d. h. das bei der Durchführung von Baumaßnahmen oder Eingriffe in das Grundwasser, Oberflächenwasser, Natur, Landschaft und Boden die entsprechenden Vorschriften und Gesetze eingehalten werden.

### Beschlusslage

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 20.01.2020 wurde letztmalig das Vorhaben "Lager- und Logistikhallen Hitdorf-

Ost/Wiesenstraße" erörtert (Vorlage Nr. 2019/3290) und beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 10.09.2018 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I aufzuheben und über einen erneuten Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erst dann zu beraten,

- (a) wenn die Sicherstellung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens mittels eines vom Vorhabenträger beauftragten Fachgutachtens geprüft wurde,
- (b) wenn die Sicherstellung der vom Vorhabenträger nachzuweisenden abwassertechnischen Entsorgungen geprüft wurde, einschließlich der hierzu erforderlichen abwägungsrelevanten Kosten sowie
- (c) wenn der Einfluss des Vorhabens auf die Belüftungssituation im Wirkungskreis des Plangebietes und die dort vorhandenen Luftleitbahnen mittels eines vom Vorhabenträger beauftragten Fachgutachtens geprüft wurde.

#### Sachstand

Die in den Beschlusspunkten der Vorlage Nr. 2019/3290 benannten Fachunterlagen wurden bis dato nicht vollumfänglich erarbeitet und der Stadtverwaltung (Unteres Wasserbehörde - UWB) sowie den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen AöR (TBL) zur Prüfung vorgelegt. Abschließend konnte die Belüftungssituation im Wirkungskreis des Plangebietes anhand der Klimauntersuchung des Büros Dütemeyer vom 26.06.2020 (Anlage 5 der Vorlage) beurteilt werden. Das Gutachten kommt nachvollziehbar zum Ergebnis, dass es sich bei der Planung aus klimatischer Sicht grundsätzlich um ein umweltverträgliches Vorhaben handelt und keine nachteiligen thermischen Wirkungen auf die umliegenden Siedlungsflächen zu erwarten sind. Auch zu den Themenfeldern der Lagerung von wassergefährdender Stoffe sowie der entwässerungstechnischen Erschließung wurden Dokumente durch das vom Investor beauftragte Ingenieurbüro eingereicht (Anlagen 2, 3 und 4 der Vorlage).

Eine vollständige und abschließende Prüfung der wasserrechtlichen Zulässigkeit konnte auf Basis dieser Unterlagen jedoch nicht erfolgen. Wiederholend wurde sowohl schriftlich als auch in persönlichen Terminen dem Investor bzw. den bearbeitenden Fachbüros mitgeteilt, welchen Umfang und Inhalt die einzureichenden Unterlagen benötigen, um der Unteren Wasserbehörde (UWB) sowie den TBL eine Prüfung auf wasserrechtliche Genehmigung zu ermöglichen (Anlage 6 der Vorlage). Trotz mehrmaliger Aufforderung kommt der Investor diesen Punkten nicht nach. Die Nachweise zur wasserrechtlichen Genehmigung werden als Hürden für das Unternehmen empfunden und die Bereitschaft zur Investition in diese Planungsleistungen ist nicht gegeben. Diese persönliche Einstellung verhindert bisher die Klärung der nutzungsrelevanten Punkte und letztendlich die Befassung zur Wiederaufnahme eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Nunmehr ist der Investor an die Stadtverwaltung herangetreten mit dem Wunsch, eine Beschlussvorlage an die Politik über die Wiederaufnahme des Verfahrens zu richten, ohne dass die in der Vorlage Nr. 2019/3290 aufgeführten Punkte vollständig erfüllt sein sollen. Die Stadtverwaltung kommt mit dieser Vorlage (Nr. 2022/1489) dem Ansinnen des Investors nach und informiert zunächst über den Sachstand. Die Verwaltung empfiehlt jedoch weiterhin, den Beschluss der Beschlussvorlage Nr. 2019/3290 als Voraussetzung zur Wiederaufnahme eines Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

#### Hinweis

Die Anlagen (Anlagen 1 bis 6) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und

nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Da der Investor eine zeitnahe Befassung seines Anliegens erwartet, ist die Einbringung dieser Vorlage noch in diesen Turnus erforderlich.

**Anlage/n:**

- Anlage 1\_Hitdorf\_Ost\_Gebietsumgriff
- Anlage 2\_Hitdorf\_Ost\_Präsi\_ITC
- Anlage 3\_Hitdorf\_Ost\_Betriebsbeschr\_Konpack
- Anlage 4\_Hitdorf\_Ost\_Gutachten\_TMD\_Friction
- Anlage 5\_Hitdorf\_Ost\_Klimabericht
- Anlage 6\_Hitdorf\_Ost\_Chronik