



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2022/1587

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-he

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

15.06.2022

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt</b>	20.06.2022	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	20.06.2022	Beratung	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	20.06.2022	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

V 37/I "Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"  
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanverfahren

**Beschlussentwurf:**

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag des Vorhabenträgers LCM Immobilien GmbH & Co. KG (Anlage 2 der Vorlage) zur (erneuten) Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich Hitdorf-Ost/Wiesenstraße stattgegeben.
2. Für das in der Gemarkung Rheindorf liegende Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 37/I „Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens innerhalb des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf auf Grundlage der erforderlichen und vom Vorhabenträger nachzuweisenden Antrags- und Planunterlagen (Anlage 5 der Vorlage) zu prüfen. Dies beinhaltet neben dem

förmlichen Antrag insbesondere die vom Vorhabenträger nachprüfbar zu ermittelnden Gesamtinvestitionskosten der beabsichtigten baulichen Maßnahmen, den Finanzierungsnachweis sowie den Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit.

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 type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

## **Begründung:**

### Sachstand

In der Sitzung des SPB vom 16.05.2022 wurde in einer Kenntnisnahmevorlage (2022/1489) der Sachstand zur Fortführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß Beschluss des SPB vom 20.01.2020 (Vorlage 2019/3290) für das Projekt „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ dargestellt.

Am 25.05.2022 wurde in einer Gesprächsrunde, die auf Initiative der Politik erfolgte, dem Investor die Möglichkeit gegeben, seinen Standpunkt zur Fortführung des Verfahrens zu erläutern.

Am 02.06.2022 wurde dem Investor von Seiten der Verwaltung in einem Antwortschreiben mitgeteilt, welche Punkte und Unterlagen von ihm weiterhin zu erbringen sind, um über eine erneute Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu beraten (Anlage 5 der Vorlage).

Am 08.06.2022 erfolgte ein Anschreiben des Investors an die Stadt Leverkusen, um die Wiederaufnahme des am 16.09.2019 von ihm beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu erwirken (Anlage 4 der Vorlage).

### Zu Beschlusspunkt 1 bis 3 (Erneuter Antrag des Vorhabenträgers)

Mit Schreiben vom 16.09.2019 (Anlage 2 der Vorlage) hat der Investor erneut einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt bzw. die Fortführung des Planverfahrens beantragt. Vorgesehen ist weiterhin die Erweiterung der bestehenden Hallengebäude auf 13.000 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m (analog zur bestehenden Bebauung).

Der Planung liegt ein vom Vorhabenträger definiertes Hochbaukonzept zu Grunde (Anlage 3 der Vorlage), daher soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

### Zu Beschlusspunkt 4 (Wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit, Gesamtkostenkalkulation, Finanzierungsnachweis, Verfügbarkeitsnachweis bezüglich der erforderlichen Grundstücke)

Die Gewerbefläche in Hitdorf-Ost befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III) sowie im Hochwasserrisikogebiet des Rheins. Das Wasserwerk Hitdorf leistet mit seiner Grundwasserförderung einen entscheidenden Beitrag zur Trinkwasserversorgung Leverkusens sowie zur Sicherstellung der Betriebswasserversorgung für den Chempark. Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Hitdorf (Anlage 6 der Vorlage).

Die Weiterführung des Planverfahrens zur Erarbeitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann erfolgen, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß Wasserschutzgebietsverordnung nachgewiesen wird. Hierzu sind vom Investor zur Vorprüfung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit die im Anschreiben vom 02.06.2022 (Anlage 5 der Vorlage) angegebenen Unterlagen zur Planung sowie zur Entwässerung zu erstellen.

Auf Grundlage der beabsichtigten Planung sind die Gesamtinvestitionskosten der beab-

sichtigten baulichen Maßnahme durch den Investor zu ermitteln und ein gemäß § 12 BauGB erforderlicher Finanzierungsnachweis ist durch die Stadt Leverkusen zu bestätigen. Weiterhin ist die vollständige Grundstücksverfügbarkeit für das beantragte Vorhaben durch den Investor nachzuweisen, um den gesetzlichen Anforderungen zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu erfüllen. Zur Beantragung eines Bebauungsplanverfahrens ist ebenfalls das mittlerweile bei der Stadt Leverkusen eingeführte Antragsformular mit den erforderlichen Nachweisen einzureichen.

**Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit:**

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

**Anlage/n:**

- Anlage 1\_Geltungsbereich V37\_I
- Anlage 2\_Antrag\_16.09.2019
- Anlage 3\_Vorhaben\_VEP
- Anlage 4\_Schreiben\_08.06.2022
- Anlage 5\_Anschreiben\_02.06.2022\_mit Anlagen
- Anlage 6\_wsg\_vo\_zur Information