Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2022/1587

Der Oberbürgermeister

V/61-613-he
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.06.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	20.06.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.06.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	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	In Vertretung
Deppe	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**
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ 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 m² 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:

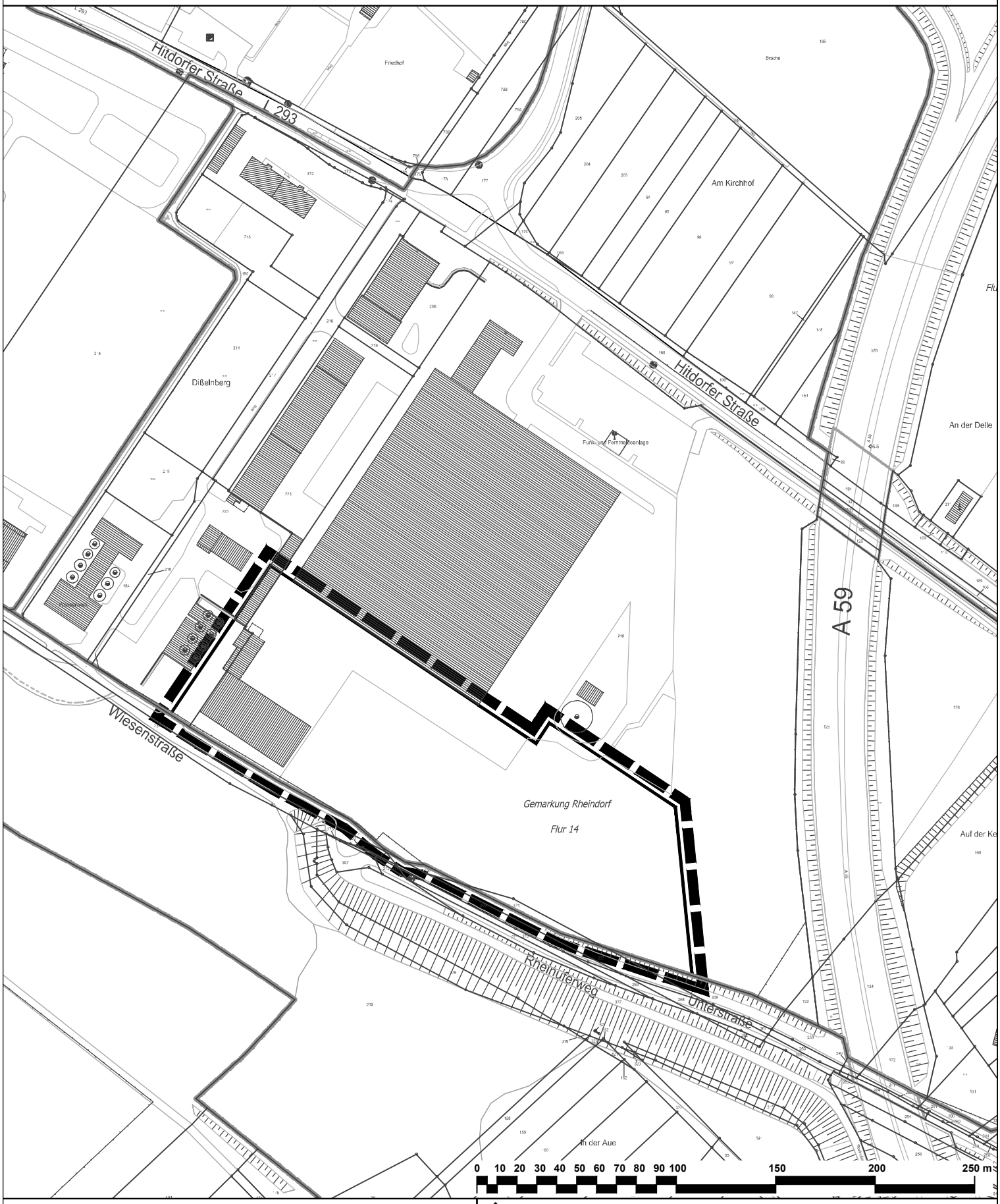
Da der Investor eine zeitnahe Befassung seines Anliegens erwartet, ist die Einbringung noch in diesem Turnus erforderlich.

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 37/I "Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2022/1587



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
V37/I "Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"
Maßstab 1:2500 Stand: April 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 17.09.2018
Pfad: G:\61\3\ZZeichner\z_Zeichnungen\BPläne\V_34_I_Gewerbefläche_Hitdorf_Ost_Wiesenstr\00_Projektvorlauf\
Dateiname: 20180917_Anlagen.DWG Zuletzt gespeichert am: 17.09.2018

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2022/1587

613

LCM
LOGISTICS CAPITAL AND MORE

LCM Immobilien GmbH & Co. KG · Ohmstraße 2 · 85716 Unterschleißheim

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Frau Cremer
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

3	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:	
	18.09.19	8-9 Uhr
FB:	Az.:	

Wolf-Peter Korth
☎ +49 (0) 2154/815-605
🖷 +49 (0) 2154/815-905

8/23/9
4/ke
(s. Schreiben vom 18.09.19)

16.09.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/ Wiesenstraße"

Sehr geehrte Frau Cremer,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit kommen wir zurück auf Ihr Schreiben vom 26.08.2019 und bestätigen, dass auch ohne eine Ansiedlung der Firma Edelmann der vorhabenbezogene Bebauungsplan fortgeführt werden soll. Den Inhalt des Verfahrens möchten wir daher wie folgt ändern:

Wie bisher auch soll die Erweiterungsfläche in Unit 1 von dem Unternehmen TMD Friction GmbH, folgt kurzfristig, angemietet und genutzt werden. Das erbetene erklärende Schreiben der Firma TMD fügen wir gerne anbei. Die betriebliche Beschreibung ist bereits Gegenstand der bisherigen Antragsunterlagen.

Im Übrigen soll die Lagererweiterung in dem Umfang fortgeführt werden wie bisher geplant. Die Lage und Ausdehnung der Lagererweiterung können sie dem Lageplan vom 10.08.2018 der Firma Köster GmbH entnehmen. Auch wenn wir davon ausgehen, dass Ihnen dieser Plan bereits vorliegt, fügen wir ihn in der Anlage nochmals gerne anbei.

Die durch den Wegfall der Fa. Edelmann frei gewordene Fläche in Unit 2 soll einer gewerblichen Nutzung aus dem Bereich Lager und Logistik zugeführt werden. Einen konkreten Nutzer gibt es dafür noch nicht, so dass der Antragssteller vorläufig als Vorhabenträger auftreten wird. Sobald sich ein konkreter Nutzer festgelegt hat, werden wir dies sofort aktualisieren. Die notwendigen Angaben für diese Nutzung werden wir zur Verwendung im Planverfahren liefern. Bitte teilen Sie uns mit, welche Angaben Sie von uns benötigen.

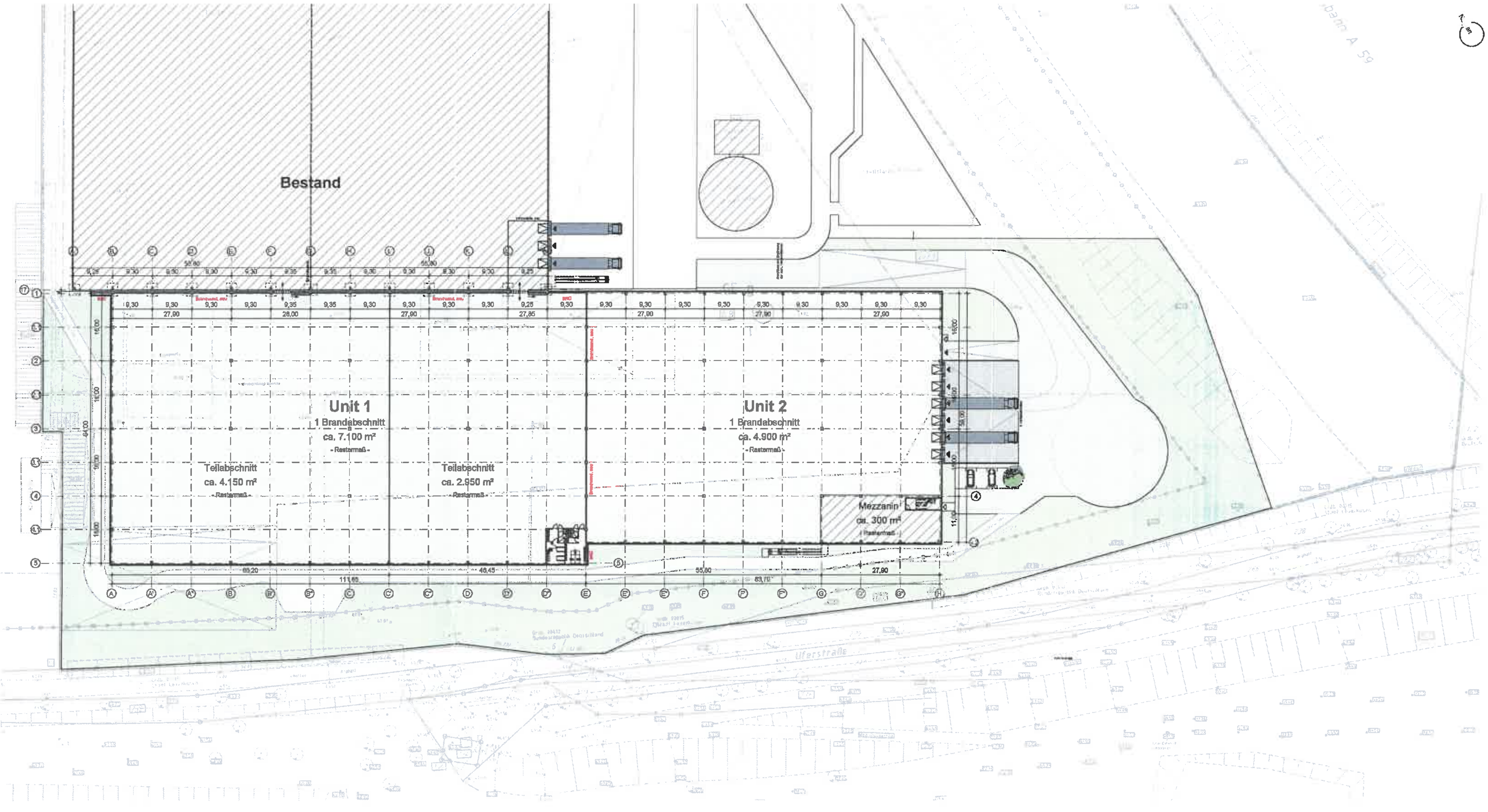
Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wolf-Peter Korth
LCM Immobilien GmbH & Co. KG
Logistics Capital & More
Ohmstraße 2
85716 Unterschleißheim
Tel.: +49 (0) 2154/815-719
Fax: +49 (0) 2154/815-819

GF: Helga Korth
HRA 6713 Mönchengladbach
Steuer-Nr.: 121/5829/5199

Deutsche Bank
IBAN: DE20 3107 0001 0716 0211 00
BIC: DEUTDEDD310



Erweiterung eines Logistikzentrums in Leverkusen

Übersichtsplan

Köster GmbH - KC LOGISTICS
Dunlopstraße 32
33689 Bielefeld
Tel.: 05205 / 7505 -0
www.koester-bau.de

Vorhaben
"Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

Anlage 3
zur Vorlage
Nr. 2022/1587

Vorhaben
"Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: Vorhaben "Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

Maßstab 1:1500 Stand: November 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 13.11.2019
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\V_36_I_Lager_Logistikhallen_Hitdorf_Ost_Wiesenstraße\00_Projektvorlauf\
Dateiname: 20191113_Anlagen.dwg Zuletzt gespeichert am: 13.11.2019

Anlage 4
zur Vorlage
Nr. 2022/1587

LOGISTICS CAPITAL AND MORE

LCM Immobilien GmbH · Ohmstraße 2 · 85716 Unterschleißheim

Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Wolf-Peter Korth
☎ +49 (0) 2154/815-605
🖷 +49 (0) 2154/815-905

08.06.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/ Wiesenstraße"
Wiederaufnahme unseres Antrags vom 16.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst einmal auch von unserer Seite nochmals herzlichen Dank für die Runde am 25.05.2022 und die gemeinsame Einigkeit darüber, das Verfahren nun zügig und zielführend voranzubringen.

Wir dürfen höflich darum bitten, wie von der Politik bereits freundlicherweise angeboten, eine Sondersitzung des Bauausschusses für den 20.06.2022 mit der Beschlussvorlage anzuberaumen, dass unser Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wiederaufgenommen wird, nachdem nun alle Voraussetzungen des Beschlusses des Bauausschusses vom 20.01.2020 erfüllt worden sind.

Hierzu dürfen wir wie folgt näher ausführen:

Nach unserer gemeinsamen Runde haben wir uns hier nochmals mit den vorliegenden Unterlagen befasst, um dem mitgeteilten Erfordernis eines Antrages auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachzukommen.
Nach dieser Prüfung können wir feststellen, dass die in dem Gespräch durch die Verwaltung geäußerte Auffassung, ein solcher Antrag läge noch nicht vor, einer Überprüfung der hier entscheidenden Verwaltungsvorlage nicht standhält:
Ein entsprechender Antrag, wie er nun von der Verwaltung gefordert wird, liegt nach den eigenen Ausführungen der Verwaltung bereits seit dem 16.09.2019 vor

Hierzu dürfen wir auf die Vorlage Nr. 2019/3290 vom 10.01.2020 sowie die Niederschrift zur Sitzung SBP/049/2020 vom 20.01.2020 verweisen, welche wir in der Anlage gerne beifügen.

LCM
LOGISTICS CAPITAL AND MORE

In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.01.2020 lautete TOP 16:
„Erneuter Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens"

Hierzu wurde unter Ziffer 2. der Beschluss gefasst:
„Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird ***dem Antrag des Vorhabenträgers LCM Immobilien GmbH & Co. KG (Anlage 2.1 der Vorlage) zur (erneuten) Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich Hitdorf-Ost/ Wiesenstraße*** *noch nicht stattgegeben."*
(Hervorhebung durch Unterzeichner)

Aus der Beschlussvorlage vom 10.01.2020 dürfen wir die Ausführungen auf Seite 6 wie folgt zitieren:
„Zu Beschlusspunkt 2 ***(Erneuter Antrag des Vorhabenträgers)***
Mit Schreiben vom 16.09.2019 (Anlage 2.1 der Vorlage [Anm.: Seite 11 der Beschlussvorlage]) hat der Investor erneut einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt bzw. die Fortführung des Planverfahrens beantragt. *(...)*
(...) Der Planung liegt ein vom Vorhabenträger definiertes Hochbaukonzept zugrunde, daher soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. ***Das Verfahren soll gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden, sobald die Voraussetzungen gemäß den Beschlusspunkten 3, 4 und 5 erfüllt sind.***"
(Hervorhebung durch Unterzeichner)

Die Beschlusspunkte 3, 4 und 5 waren:
- Wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit
- Abwassertechnische Entsorgung
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Belüftungssituation

Der Vorlage der Verwaltung folgend, fasste der Bauausschuss am 20.01.2020 die Beschlüsse:

„3. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die Sicherstellung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens mittels eines vom Vorhabenträger beauftragten Fachgutachtens zu prüfen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die Sicherstellung der vom Vorhabenträger nachzuweisenden abwassertechnischen Entsorgungen zu prüfen, einschließlich der hierzu erforderlichen abwägungsrelevanten Kosten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens den Einfluss des Vorhabens auf die Belüftungssituation im Wirkungskreis des Plangebiets und die dort vorhandenen Luftleitbahnen mittels eines vom Vorhabenträger beauftragten Fachgutachtens zu prüfen."

Die geforderten Unterlagen wurden im Sommer 2020 wie folgt vorgelegt:
- Zu Beschlusspunkt 3 vom 20.01.2020 (wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit): Gutachten nach AwSV der TÜV Süd Chemie Service GmbH vom 08.06.2020; Betriebsbeschreibung der Konpack vom 23.06.2020

LCM Immobilien GmbH
Logistics Capital & More
Ohmstraße 2
85716 Unterschleißheim

GF: Helga Korth
HRA 110549 München
Steuer-Nr.: 143 / 541 / 80937

Deutsche Bank
IBAN: DE20 3107 0001 0716 0211 00
BIC: DEUTDEDD310

LCM
LOGISTICS CAPITAL AND MORE

- Zu Beschlusspunkt 4 vom 20.01.2020 (wassertechnische Entsorgung): Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros emig-vs vom 28.08.2020
- Zu Beschlusspunkt 5 vom 20.01.2020 (Auswirkungen des Vorhabens auf Entlüftungssituation): Klimatologische Stellungnahme des Sachverständigen Dr. Dirk Dütemeyer vom 14.08.2020

Entsprechend des Beschlusses des Bauausschusses vom 20.01.2020 soll das Bebauungsplanverfahren nun durchgeführt werden, nachdem die Beschlusspunkte 3, 4 und 5 **(bereits seit Sommer 2020)** erfüllt sind.

Die aktuell im Raum stehenden weitergehenden Forderungen der Verwaltung widersprechen der eindeutigen Beschlusslage und führen zu einer Verzögerung des Vorhabens, die nunmehr zum Ende des Investitionsprojektes führt.

Wir bitten daher dringend um die Abstimmung des weiteren zeitlichen Rahmens, nachdem der Ankermieter TMD bereits eingehend dargelegt hat, dass eine Standortsicherung und -erhaltung nur bei einem zügigen Fortschritt der dringend benötigten Bauphase II möglich sein wird.

Ebenso bitten wir nun umgehend um Erstellung einer Beschlussvorlage für einen Aufstellungsbeschluss.

Nachdem uns aus der Politik bereits freundlicherweise die Bereitschaft signalisiert wurde, vor der Ratssitzung am 20.06.2022 kurzfristig eine Sondersitzung des Bauaussschusses einzuberufen, um das Vorhaben noch vor der Sommerpause voranzubringen, bitten wir hier um entsprechende Umsetzung und Unterstützung.

Wir erneuern und bekräftigen ausdrücklich unsere Bereitschaft, alle erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen, um **im Rahmen des weiteren Verfahrens** zu einem materiell rechtmäßigen Satzungsbeschluss zu kommen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Wolf-Peter Korth

LCM Immobilien GmbH
Logistics Capital & More
Ohmstraße 2
85716 Unterschleißheim

GF: Helga Korth
HRA 110549 München
Steuer-Nr.: 143 / 541 / 80937

Deutsche Bank
IBAN: DE20 3107 0001 0716 0211 00
BIC: DEUTDEDD310