



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3290

Der Oberbürgermeister

V/61-I-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

10.01.20

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	16.01.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	20.01.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	27.01.2020	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

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

- Aufhebung Aufstellungsbeschluss vom 10.09.2018

- erneuter Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

**Beschlussentwurf:**

1. Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 10.09.2018 gefasste Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ (Vorlage Nr. 2018/2132) wird aufgehoben (Anlage 1 der Vorlage).
2. 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.
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 Plangebietes und die dort vorhandenen Luftleitbahnen mittels eines vom Vorhabenträger beauftragten Fachgutachtens zu prüfen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 613, 406 - 6135**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall kann die Planung von Lagerhallen zu logistischen Zwecken noch nicht beschlossen werden, da zuvor die Ermittlung der nutzungsbezogenen Standortvoraussetzungen vorzunehmen ist.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie technischer Nachweise werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger sein.

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

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

siehe oben

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteln:**

(Veränderungsmitteln/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

siehe oben

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Im weiteren Planverfahren werden die gesetzlich vorgeschriebenen Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.			

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

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
nein	nein	nein	nein

## **Begründung:**

Das Gebiet des beantragten Vorhabens „Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ befindet sich im östlichen Bereich von Leverkusen-Hitdorf und beinhaltet in der Gemarkung Rheindorf, Flur 14, Flurstücke Nr. 121, Nr. 210 (teilweise) sowie Nr. 222 (teilweise) und weist eine Größe von ca. 2.2 ha auf. Die Umgrenzung des Vorhabens ist der Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.

Das Grundstück wird von der Hitdorfer Straße aus erschlossen und ist Teil einer Gewerbefläche, die auf Grundlage des seit dem 09.01.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ bereits in Teilen entwickelt wurde. Die bauliche Entwicklung einschließlich der für LKW vorgesehenen Lade- und Rangierflächen geht zurück auf die Errichtung von Lagerhallen im Jahr 2007 für die Fa. Rossmann. Das nun beantragte Vorhaben kann auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ nicht realisiert werden, da hinsichtlich der Dimensionierung sowie der zu überbauenden Grundstücksfläche die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausreichen, um das Vorhaben zu genehmigen.

Der Gebietsumgriff für das Vorhaben „Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ ist identisch mit dem am 10.09.2018 aufgestellten Bebauungsplan V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“. Ebenso sind die vorgesehenen Hallenbaukörper identisch mit der Planung des Vorhabenplanes V 34/I. Ein Unterschied des Vorhabens 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 eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

### Zu Beschlusspunkt 1 (Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses)

Zur Errichtung einer Druckerei, in Verbindung mit der Erweiterung der lagerlogistischen Kapazitäten für das Unternehmen TMD Friction GmbH, wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 10.09.2018 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I „Gewerbeflächen Hitdorf-Ost/Wiesestraße“ gefasst (Vorlage Nr. 2018/2132). Im Weiteren erfolgte der Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Vorlage Nr. 2018/2467) sowie die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.01.2019 bis 07.02.2019. Das Planverfahren konnte nicht bis zur Satzungsreife gebracht werden, da die Betriebsbeschreibung der Druckerei Edelmann im Rahmen der wasserrechtlichen Begutachtung als LAU-Anlage („Lagern, Abfüllen, Umschlagen“) einzustufen war. Diese Form des Betriebes ist im Wasserschutzgebiet Leverkusen-Hitdorf nicht genehmigungsfähig.

Der Vorhabenträger hatte bislang auch keinen Nachweis eines Konzeptes zur abwassertechnischen Entsorgung einschließlich Kostenaufwand vorgelegt, das ebenfalls zur Abwägung der wasserrechtlichen Belange erforderlich gewesen wäre.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren V 34/I wurde seit diesem Zeitpunkt nicht weiterverfolgt, da im Ergebnis deutlich wurde, dass der beabsichtigte Betriebsstandort der Druckerei Edelmann innerhalb eines Wasserschutzgebietes nicht genehmigungsfähig ist. Die Durchführbarkeit des Vorhabens ist damit nicht gewährleistet. Der

am 10.09.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen gefasste Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I „Gewerbeflächen Hitdorf-Ost/Wiesestraße“ (Anlage 1 der Vorlage) ist aufzuheben, da das hierzu beschlossene Vorhaben einer Druckerei vom Vorhabenträger nicht weiterverfolgt wird.

#### Zu Beschlusspunkt 2 (Erneuter Antrag des Vorhabenträgers)

Mit Schreiben vom 16.09.2019 (Anlage 2.1 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). Hiervon 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 Logistikknutzung (ohne derzeit konkrete Nutzer).

Aufgrund des geänderten Vorhabens ist ein erneuter Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

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.

#### Zu Beschlusspunkt 3 (wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit)

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung zukünftig errichteter Hallen im Trinkwasserschutzgebiet bestehen für deren Betrieb Anforderungen nach der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Hitdorf.

Aufgrund der im Bebauungsplanverfahren V 34/I ermittelten Belange hinsichtlich des Trinkwasserschutzes sind diese Anforderungen auch für das neu beantragte Vorhaben beachtlich. Die Einhaltung dieser wasserrechtlichen Verordnung ist für die Schaffung von Baurecht Grundvoraussetzung. Die Errichtung von LAU-Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig, unabhängig von der Menge gelagerter Stoffe/Produkte.

Für die Lagerhallenerweiterung des Nutzers TMD Friction GmbH wurde bislang keine umfassende und möglichst vollständige Sortimentsliste vorgelegt. Die dort geplanten Produkte/Produktgruppen konnten daher bislang nicht im Sinne einer möglichen Wassergefährdung überprüft werden. Diese Prüfung ist aber aufgrund des aktuellen Produktportfolios erforderlich (siehe Schreiben der TMD Friction GmbH vom 18.09.2019; Anlage 2.2 der Vorlage).

Nach der Wasserschutzgebietsverordnung sind alle baulichen Anlagen und deren Nutzung dieses Vorhabens genehmigungspflichtig. Aufgrund dessen sind der Unteren Wasserbehörde der Stadt Leverkusen (UWB) vom Antragsteller Unterlagen vorzulegen, die sowohl die baulichen Anlagen als auch deren Nutzung durch die Fa. TMD Friction GmbH sowie den noch zu benennenden Unternehmen unter Berücksichtigung der zur wasserrechtlichen Beurteilung erforderlichen Angaben vollumfassend darstellen. Eine umfassende und vollständige gutachterliche Bewertung geplanter Sortimente/zu lagern- den Stoffe und Tätigkeiten ist unerlässlich, um Produkte/Produktgruppen als "nicht was-

sergefährdend" und die Nutzung als zulässig einzustufen. Erst auf dieser Basis kann eine Genehmigungsfähigkeit bestätigt werden.

#### Zu Beschlusspunkt 4 (abwassertechnische Entsorgung)

Aufgrund der extremen Ausnutzung des Grundstückes 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 daher noch immer 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 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 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.

#### Zu Beschlusspunkt 5 (Auswirkungen des Vorhabens auf die Belüftungssituation)

Der Rat der Stadt Leverkusen hat durch Grundsatzbeschlüsse zum Thema Klimaschutz (Integriertes Klimaschutzkonzept, Klimanotstand) seine Verantwortung für klimarelevantes Handeln formuliert. Innerhalb von Bauleitplanverfahren werden grundsätzlich umweltrelevante Belange beschrieben, untersucht und dargestellt. Auch im Bebauungsplanverfahren V 34/I erfolgte eine fachgutachterliche Stellungnahme zu Klimabelangen. Um darüber hinaus detailliertere Aussagen zu der Belüftungssituation im Wirkungsbereich des Plangebietes zu erhalten, sind weitergehende Untersuchungen erforderlich. Im Rahmen eines entsprechenden Klimagutachtens soll vor allem geklärt werden, ob und inwieweit das geplante Vorhaben die stadtklimarelevante Luftleitbahn des Rheins von der Freifläche zwischen Hitdorf und Rheindorf, die ebenfalls als ein Frischluftdurchzugsraum fungiert, zusätzlich abriegelt und ob sich dadurch die Belüftungssituation im o. g. Bereich verändert.

#### Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag

Das geplante Vorhaben ist in seiner Abmessung und in seiner Höhe sehr groß und grenzt direkt an den sensiblen Landschaftsraum des Rheins. Die Positionierung und Dimensionierung der beantragten Baukörper zu lagerlogistischen Zwecken beeinflusst das Landschaftsbild und den am Rhein gelegenen Naherholungsraum.

Der bislang für die Druckerei Edelmann vorgesehene Gebäudeteil hat keinen neuen Nutzer. Ob dieser Hallenbaukörper in der beantragten Dimension überhaupt erforderlich ist, kann nicht beurteilt werden. Dieser Teil des Plangebietes entspricht eher einem Angebotsbebauungsplan. Die Durchführbarkeit des Hallenteiles für TMD Friction GmbH ist ebenfalls - wie zuvor auch die Druckerei - abhängig von den wasserrechtlichen Belangen.

Im Rahmen des bis zur Auslegung geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ wurden bereits umfangreiche Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden abgegeben, die dem Vorhabenträger und der Verwaltung vorliegen. Aufgrund dieser Unterlagen

ist erkennbar, dass die Umsetzbarkeit des Vorhabens hinsichtlich der Beseitigung von Regen- und Schmutzwasser innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches sowie die hierzu erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit im Detail zu hinterfragen ist. Daher ist durch den Vorhabenträger vor Einleitung eines weiteren Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen, dass die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sichergestellt ist, sowohl hinsichtlich des Themas „Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ als auch hinsichtlich der örtlichen Regenwasserbeseitigung der Hallen- und Freiflächen.

Aufgrund der Stellungnahme der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) im Verfahren V 34/I ist zudem bekannt, dass die abwassertechnische Entsorgung des Vorhabens auch technisch sichergestellt sein muss. Hierzu sind durch den Vorhabenträger entsprechende Nachweise mit den TBL abzustimmen und der Stadt Leverkusen zur Prüfung vorzulegen. Dabei spielen auch die Kosten der technischen Anlagen eine Rolle, da unter dem Aspekt eines erhöhten Aufwandes das Projekt auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt werden muss.

#### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Das Planverfahren wird mit diesem Beschlussentwurf zunächst vorbereitet, da verfahrensrelevante Fachgutachten derzeit noch nicht vorliegen. Die zu den Beschlusspunkten 3, 4 und 5 vom Vorhabenträger zu beauftragenden Fachgutachten setzen den Investor, die Firma TMD Friction GmbH, sowie die Stadt Leverkusen frühzeitig in die Lage, über die Durchführung eines zielorientierten Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Nach positivem Ergebnis der Beschlusspunkte 3, 4 und 5 kann die Festlegung des Geltungsbereiches sowie die Erarbeitung eines Einleitungs-, Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lager- und Logistikhallen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ erfolgen.

Zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Planverfahrens sowie zur Umsetzung des Vorhabens werden ein Planungsvertrag sowie ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger geschlossen. Die mit der Planerarbeitung und Gutachtenerstellung verbundenen Kosten trägt der Investor. Ebenfalls muss im weiteren Verfahren vom Vorhabenträger die Verfügungsgewalt über das im Eigentum Dritter stehende Grundstück nachgewiesen werden.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Um zeitnah Planungssicherheit für die Firma TMD Friction GmbH herbeizuführen, die das Erfordernis zur Erweiterung von Lagerkapazitäten an die Stadt Leverkusen herangetragen hat, ist das Einbringen der Vorlage in den anstehenden Sitzungsturnus erforderlich.

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1\_V 34\_Geltungsbereich
- Anlage 2\_1\_Antrag VEP
- Anlage 2\_2\_Antrag VEP
- Anlage 3\_Vorhaben\_VEP



