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 – lb 18.11.2019
Petra Cremer
☎ 6100

01
- über Frau Beigeordnete Deppe gez. Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath 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 m² Grundfläche mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m (analog zur bestehenden Bebauung). Hiervon entfallen ca. 8.000 m² zur Erweiterung der Logistiklagermenge der Fa. TMD Friction GmbH und ca. 5.000 m² 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