



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2132

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V34/I-extern-he  
Dezernat/Fachbereich/AZ

22.08.18  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	06.09.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	10.09.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	17.09.2018	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"  
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren

**Beschlussentwurf:**

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag des Vorhabenträgers LCM Immobilien GmbH & Co. KG (Anlage 1 der Vorlage) stattgegeben.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße".
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rheindorf und beinhaltet in Flur 14 das Flurstück Nr. 121 und das Flurstück Nr. 210 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit wird in Anlehnung an § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Hierzu erfolgt der Aushang der Planunterlagen für die Dauer von 2 Wochen.

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/in / 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 ist die Planung erforderlich, da mit dem vorgelegten Konzept eines Vorhabenträgers die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Ansiedelung einer Druckerei und zur Erweiterung von Lagerhallen umgesetzt werden können.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten 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 Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/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
Unterrichtung der Öffentlichkeit durch Aushang der Planunterlagen für die Dauer von 2 Wochen und Gelegenheit zur Äußerung.			

**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>
ja	ja	ja	ja

## **Begründung:**

### Geltungsbereich

Das Plangebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ befindet sich im östlichen Bereich von Leverkusen-Hitdorf und beinhaltet in der Gemarkung Rheindorf, Flur 14 die Flurstücke Nr. 121 und 210 (teilweise). Es weist eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

Das Plangebiet wird von der Hitdorfer Straße aus erschlossen und ist Teil einer Gewerbefläche, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ bereits in Teilen entwickelt wurde. Der nördliche Teilbereich des Gesamtgrundstückes weist bereits ein zu logistischen Zwecken genutztes Hallengebäude sowie eine für LKW vorgesehene Lade- und Rangierfläche aus.

Das nun vorgesehene Planverfahren betrifft die südlich hiervon gelegene Fläche, die sich direkt an den hier bestehenden Hallenbaukörper anschließt und derzeit größtenteils un bebaut ist. Südlich grenzt das Plangebiet an den zwischen Rheindorf und Hitdorf verlaufenden Fuß- und Radweg mit den dahinter liegenden Rheinwiesen. Die Autobahn A 59 verläuft östlich des Geltungsbereiches.

### Planungsanlass und Ziel der Planung

Das Planverfahren soll durchgeführt werden, da ein Investor Interesse bekundet hat, die bestehenden Logistikhallen zu erweitern. Gleichzeitig ist an die Stadt Leverkusen die Notwendigkeit der Druckerei Edelmann herangetragen worden, die Verlagerung des bisherigen Betriebsgebäudes an der Maybachstraße vorzunehmen, um die Betriebskapazitäten zu erweitern und den Standort Leverkusen zu sichern.

Auf Grundlage des seit dem 09.01.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ kann das vorgesehene Vorhaben nicht realisiert werden, da hinsichtlich der Dimensionierung sowie der zu überbauenden Grundstücksfläche die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausreichen, das Vorhaben rechtssicher zu genehmigen. Die als „Druckerei“ vorgesehene Betriebsform erfordert zudem eine umfangreiche Untersuchung und Ermittlung von Umweltbelangen, da sich der Standort innerhalb eines Wasserschutzgebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins befindet. Daraus ergibt sich ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit Datum vom 09.07.2018 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Vorgesehen ist 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 8.000 m<sup>2</sup> zur Erweiterung der Logistiklagermenge der Fa. TMDFriction und 5.000 m<sup>2</sup> zur Ansiedelung der Druckerei Edelmann.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist demzufolge, gewerbliche Ansiedlungen auf bereits bestehende Gewerbegebiete zu lenken und zudem zur Bestandssicherung bereits am Standort bzw. in Leverkusen ansässiger Unternehmen beizutragen. Hierfür sollen die Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes planerisch so angepasst werden, dass weiterhin eine städtebauliche und hinsichtlich des Stadt- und Land-

schaftsbildes qualitätvolle Situation in Nachbarschaft zum Rhein und seiner Freiraumbereiche entsteht. Eine mit den Umweltbelangen (v. a. Wasserschutz) vereinbare Entwicklung muss sichergestellt sein.

#### Verfahrensart

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde, daher soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Mit Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens lassen sich u.a. die Anforderungen zur Zulässigkeit des Druckereibetriebes an diesem Standort bereits innerhalb des Planverfahrens ermitteln.

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I „Gewerbeflächen Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Die Umweltbelange werden ermittelt und in das Verfahren eingestellt. Hiermit wird der von der Fa. Edelman an die Stadt Leverkusen herangetragenen Notwendigkeit entsprochen, das Planungsrecht für die mit dem Vorhaben verbundene Ansiedelung der Druckerei „Edelman“ schnellstmöglich zu ermöglichen.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB kann durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung gegenüber dem hier rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nicht begründet. Dieses ergibt sich aus Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, da erst ein Städtebauprojekt mit einer Größe der Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> dieser Prüfung unterliegt. Im vorliegenden Plangebiet kann lediglich eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umgesetzt werden, da die private Grünfläche bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht zu berücksichtigen ist. Daher scheidet eine UVP-Pflicht für Vorhaben in diesem Plangebiet aus.

#### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Das Planverfahren wird mit diesem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl soll die Öffentlichkeit in Anlehnung an die Verfahrensmaßgaben des § 13a BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterrichtet und in einem verkürzten Zeitraum Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden.

Anschließend erfolgt die Erarbeitung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, hierzu wird erneut eine Vorlage eingebracht.

Zur Durchführung des 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.

**Anlage/n:**

Anlage 1\_VEP\_34\_I\_Antrag\_Einleitung

Anlage 2\_VEP\_34\_I\_Geltungsbereich

Anlage 3\_VEP\_34\_I\_Luftbild

Anlage 4\_VEP\_34\_I\_Überlagerung\_BPlan

Anlage 5\_VEP\_34\_I\_FNP\_Ausschnitt

Anlage 6\_VEP\_34\_I\_Räumliche Darstellung

Anlage 7\_VEP\_34\_I\_Bestand\_Neuplanung

Anlage 8\_VEP\_34\_I\_Begründung-Vorentwurf

Anlage 9\_VEP\_34\_I\_Betriebsbeschreibung\_TMDFriction

Anlage\_10\_VEP\_34\_I\_Betriebsbeschreibung\_Edelmann

Anlage\_11\_VEP\_34\_I\_STN\_Wasserschutzgebiet