



Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/  
„Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“

### Begründung (Vorentwurf)

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 06.08.2018

erstellt durch die Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit  
PGSJ Planungsgesellschaft mbH, Gildenstraße 2s, 48157 Münster

# Inhalt

1	GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN .....	- 3 -
1.1	Geltungsbereich.....	- 3 -
1.2	Stand des Verfahrens .....	- 3 -
1.3	Bisheriges Planverfahren und Planungsanlass .....	- 4 -
2	PLANUNGSZIELE.....	- 5 -
3	PLANUNGSBEDINGUNGEN .....	- 5 -
3.1	Landesplanung .....	- 5 -
3.2	Regionalplan.....	- 5 -
3.3	Flächennutzungsplan.....	- 6 -
3.4	Landschaftsplan.....	- 6 -
3.5	Bestehendes Planungsrecht .....	- 7 -
3.6	Bestand und vorhandene Nutzung.....	- 7 -
3.7	Verkehr und ÖPNV .....	- 10 -
3.8	Denkmalschutz .....	- 10 -
3.9	Ökologie, Landschaft .....	- 10 -
3.10	Boden/Altlasten.....	- 11 -
3.11	Einfügen ins Landschaftsbild .....	- 12 -
3.12	Hochwasser .....	- 12 -
3.13	Wasserschutzgebiet.....	- 12 -
4	PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	- 13 -
4.1	Bebauungskonzept .....	- 13 -
4.2	Erschließung.....	- 13 -
4.3	Grünordnung .....	- 13 -
4.4	Ver- und Entsorgung.....	- 13 -
4.5	Immissionsschutz .....	- 14 -
4.6	Artenschutz und Stadtklima .....	- 14 -
4.7	Klimaschutz .....	- 14 -
5	UMWELTBERICHT .....	- 14 -
6	PLANVERWIRKLICHUNG .....	- 14 -
6.1	Bodenordnung .....	- 14 -
6.2	Erschließung.....	- 15 -
6.3	Regelungen zur Umsetzung/Grundzüge des Durchführungsvertrages.....	- 15 -
6.4	Kosten .....	- 15 -
6.5	Flächenbilanz .....	- 15 -

# **1 GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN**

## **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ betrifft Flächen, für die der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet hat.

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet befindet sich im Leverkusener Ortsteil Hitdorf nördlich des Rheins und der Wiesen- und Unterstraße, westlich der Bundesautobahn 59, südlich der Hitdorfer Straße und östlich des DRK Katastrophenschutzentrums im Südosten des Leverkusener Stadtteiles Hitdorf und westlich des Leverkusener Stadtteiles Rheindorf. Im Süden verläuft in etwa 500 m Entfernung der Rhein, während sich im Norden in etwa derselben Entfernung mehrere Seen befinden. Die gesamte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ befindet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ in einer als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ setzt sich aus einem Teil des Flurstückes 210 (teilw.) sowie 121 (alle Flur 14, Gemarkung Rheindorf) zusammen.

- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 222, Gemarkung Rheindorf, Flur 14. Der Westen ist geprägt durch mehrere kleine Gewerbebetriebe.
- Im Norden durch den nördlichen Teil des Flurstückes 210, Gemarkung Rheindorf, Flur 14. Die Hitdorfer Straße verläuft etwa 180 m nördlich des Plangebietes.
- Im Osten durch die östlichen Bereiche des Flurstückes 210, Gemarkung Rheindorf, Flur 14. Die Bundesautobahn A59 verläuft auf einer Brücke etwa 80 m östlich des Plangebietes.
- Im Süden durch die Flurstücke 5, 6, 236, 299, 237 und 238, Gemarkung Rheindorf, Flur 14. Der südliche Bereich wird durch die „Wiesen-“ und die „Unterstraße“ begrenzt, die die landwirtschaftliche Nutzung der Rheinaue vom Plangebiet abtrennt.

Bis auf die westliche und südliche Grenze wird das Plangebiet vom Flurstück 210 umschlossen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als Anlage 4 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ beträgt ca. 2.2 ha.

## **1.2 Stand des Verfahrens**

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde, daher soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Mit Schreiben vom 09.07.2018, Anlage 1, hat der Vorhabenträger LCM Immobilien GmbH und Co. KG aus Mönchengladbach einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Vorhabenträger ist kein Eigentümer des Grundstückes und muss die Verfügungsgewalt im weiteren Verfahren nachweisen.

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.

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.

### **1.3 Bisheriges Planverfahren und Planungsanlass**

Das geltende Planungsrecht wird durch den aus dem Jahr 1987 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ der Stadt Leverkusen festgesetzt. Auf Grundlage dieser Planung entstand Anfang der 2000er Jahre in dem Plangebiet eine Logistikhalle. Ziel ist es, das dort bereits existierende Gewerbegebiet weiter auszubauen und zu stärken durch eine Erweiterung der Hallengebäude um etwa 13.000 m<sup>2</sup>. Dies ist auch im Sinne der Nachverdichtung der Flächen innerhalb der bereits bestehenden Bebauung im Gegensatz zu dem Bauen auf der „Grünen Wiese“ zu bevorzugen.

Auf Grundlage des seit dem 09.01.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ kann das vorgesehene Vorhaben nicht realisiert werden, da hinsichtlich der Dimensionierung sowie der zu überbauenden Grundstücksfläche die beste-

henden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausreichen, das Vorhaben rechtssicher zu genehmigen.

## **2 PLANUNGSZIELE**

Das Planverfahren wird geführt, da der Investor Interesse bekundet hat, die bestehenden Logistikhallen zu erweitern. Gleichzeitig ist an die Stadt Leverkusen die Notwendigkeit der Druckerei Edelman herangetragen worden, die Verlagerung des bisherigen Betriebsgebäudes an der Maybachstraße vorzunehmen, um die Betriebskapazitäten zu erweitern und den Standort Leverkusen zu sichern. Im Ergebnis ist eine südliche Hallenerweiterung für den bestehenden Nutzer TMD sowie die Ansiedlung der Druckerei Edelman geplant. 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 Logistikhallengerichte der Fa. TMD und 5.000 m<sup>2</sup> zur Ansiedlung der Drucker Edelman.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist demzufolge, gewerbliche Ansiedlungen auf bereits bestehende Gewerbegebiete zu lenken und zudem zur Bestandsicherung 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 Landschaftsbildes qualitätvolle Situation in Nachbarschaft zum Rhein und seiner Freiraumbereiche entsteht. Eine mit den Umweltbelangen (v. a. Wasserschutz) vereinbare Entwicklung muss sichergestellt sein.

## **3 PLANUNGSBEDINGUNGEN**

### **3.1 Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP) ist 2017 in Kraft getreten. Derzeit wird er infolge des Entfesselungspaketes II geändert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen an der 1. Änderung ist im Zeitraum vom 07.05.2018 bis zum 15.07.2018 erfolgt.

Die zentralen Aufgaben des LEP als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan sind die Entwicklung, die Ordnung und die Sicherung des Landes Nordrhein-Westfalen. Dazu legt der LEP Ziele und Grundsätze fest, die auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet im Leverkusener Stadtteil Hitdorf ist im LEP als Siedlungsraum inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen sowie als Gebiet für den Schutz des Wassers festgelegt.

### **3.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, der sich in drei räumliche Teilabschnitte gliedert, dient der Koordinierung der Landesentwicklungsplanung, der kommunalen Bauleitplanung sowie der raumbedeutsamen Fachplanungen. Der räumliche

Teilabschnitt Region Köln wurde 2001 bekanntgemacht. Darin ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), der neben Wohnnutzungen u. a. wohnverträgliches Gewerbe umfasst, überlagert mit einer Freiraumfunktion entsprechend dem Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt.

Der Regionalplan Köln wird fortgeschrieben. Derzeit finden im Rahmen des informellen Planverfahrens die Vorarbeiten statt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen von 2006 wird die Fläche im Geltungsbereich dieser Planung als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, ein kleiner Bereich im Osten des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche bzw. Schutzgrün ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind folglich nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nördlich sowie südlich an den Planbereich grenzen für die Landwirtschaft vorhergesehene Flächen an, während im Osten privates und öffentliches Grün bzw. Schutzgrün ohne Zweckbestimmung dargestellt ist. In Richtung Westen dehnt sich das eingeschränkte Gewerbegebiet weiter aus.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der östliche Abschnitt des Plangebietes mit den öffentlichen Verkehrsflächen der A 59 liegt im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen, welcher 1987 in Kraft getreten ist. Ein Schutzgebiet ist hier nicht festgesetzt. Für den Bereich wird das Entwicklungsziel 5 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ formuliert. Das bedeutet insbesondere die Schaffung ausreichend dichter und breiter Schutzstreifen beidseitig der Autobahn zur Minderung von Lärm und Immissionen.

Die umgebenden Flächen liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

Die im Süden angrenzende Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet 2.2-11 „Rheinaue“ festgesetzt. Hier gilt das Entwicklungsziel 6 „Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Entlang der Wiesenstraße, die südlich des Plangebietes verläuft, ist eine Lindenreihe als Naturdenkmal 2.3-25 festgesetzt.

Die im Norden befindliche Fläche ist mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen. Die Fläche liegt ebenfalls ohne Schutzstatus im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplanes.

Am 12.07.2010 hat der Rat der Stadt Leverkusen die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen. Nach dem Vorentwurf der Festsetzungskarte West des Landschaftsplanes befindet sich der Großteil des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des neuen Landschaftsplanes. Lediglich der Grünstreifen parallel zur A 59 ist als „Fläche innerhalb des LP Geltungsbereiches (städtebaulicher Außenbe-

reich) ohne Schutzstatus (z. B. Verkehrsstrassen, weitere intensiv genutzte Flächen)“ festgesetzt.

Für diesen Bereich soll gemäß Entwicklungszielkarte West des Landschaftsplan-Vorentwurfes das neue Entwicklungsziel 1.4 „Erhaltung und Entwicklung von siedlungsnahen Räumen für die naturverträgliche Erholung“.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet gilt der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“. Dieser wird im Norden durch die Hitdorfer Straße, im Osten durch die A 59 und im Süden durch die „Unterstraße“ sowie durch die „Wiesenstraße“ begrenzt. Im Westen endet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wohngebiet westlich der Wiesenstraße. Für den Teilbereich zwischen der Weidenstraße und der Grundstücksfläche von Mazda Motors wurde bereits eine 1. Änderung beschlossen. Das im Norden an das Plangrundstück angrenzende Gebiet ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „117/I Querspange Hitdorfer Straße“ abgesichert.

Die zeichnerisch eingetragenen planungsrechtlichen Festsetzungen im östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 80/I „Wiesenstraße“ lauten: GE, g, GRZ 0,8, GFZ 1,5 sowie I-Geschossig. Durch den Bebauungsplan erfolgen die Festsetzungen einer Baugrenze innerhalb der GE-Fläche. Eine Begrenzung der Höhe der Gebäude wird innerhalb der textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 – anrechenbare Vollgeschosse - getroffen: Hier heißt es: Zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse werden in den Gewerbegebieten die Geschosshöhen mit 3,50 m angesetzt. Des Weiteren wird zur Gebietsgrenze eine Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt

### **3.6 Bestand und vorhandene Nutzung**

Im Planbereich ist derzeit das Frachtspeditionsdienstunternehmen TMD Friction mit einer Gebäudefläche von rund 14.700 m<sup>2</sup> angesiedelt. Es handelt sich um einen Reibbelag-Hersteller mit Standorten Europa- und weltweit, welcher am Standort Leverkusen-Hitdorf sein Zentrallager beheimatet. Genutzt wird der Gebäudekomplex mit Verwaltung, Wareneingang, Kommissionierung, Warenausgang, Blocklager, Paketstation, Konsolidierungsfläche, Ladestation für Flurförderfahrzeuge und Entsorgung von Wertstoffen im Erdgeschoss und einer Bühne zur Lagerung von Mustern und Marketing-Material sowie Büroräumen im Obergeschoss. Der Personalbedarf für das Lager liegt an einem Durchschnittstag bei etwa 70 bis 90 gewerblichen Mitarbeitern, aufgeteilt auf zwei Schichten, inklusive ca. 10 Mitarbeiter für übergeordnete Funktionen.

Der Betriebsablauf TMD sieht im Wesentlichen wie folgt aus:

Die eingehende Ware aus eigenen Werken und von externen Lieferanten wird im Wareneingangsbereich kontrolliert, im Lagerverwaltungssystem erfasst und für die Einlagerung vorbereitet. Von dort wird die Ware mit Flurförderfahrzeugen oder Handwagen in die verschiedenen Lagerbereiche verbracht. Die Lagerung erfolgt hierbei in Block- und Regallagern auf Paletten mit einer maximalen Lagerhöhe von ca. 10,50 m im Regal sowie in einer zweigeschossigen Handregalanlage in Kunststoffbehältern. Die kommissionierte Ware wird auf Paletten oder in Kunststoffbehältern zum Konsolidie-

rungsbereich verbracht und von dort versandfertig verpackt zum Warenausgangsbereich befördert, um anschließend sortiert nach Aufträgen oder Touren verladen und ausgeliefert zu werden. Das Lager- und Umschlagsgut besteht aus Produkten rund um die Bremse, meistens Bremsbeläge und Bremsscheiben, sowie Zubehörteile für diese und deren Verpackung. Das Lager- und Umschlagsgut ist auf die Auslegung der Löschanlage abgestimmt.

Der Wareneingang umfasst 5 Entladetore. Die Tore sind mit Überladebrücken und Rampenwetterschutz zur Heckentladung ausgestattet. Die Anlieferung erfolgt überwiegend auf Paletten in LKW oder auf Paletten in Übersee-Containern.

Die Ware wird abgeladen und gegebenenfalls zur stichprobenartigen Wareneingangskontrolle bereitgestellt. Der Weitertransport erfolgt durch Flurförderfahrzeug oder Handwagen in den vorgegebenen Lagerbereich. Im Blocklager sowie im Hochregal wird die Ware mit Flurförderfahrzeugen kommissioniert und nach Kennzeichnung und Verpackung in den Warenausgangsbereich befördert. Im Handregal wird die Ware mit Hilfe von Kunststoffbehältern und Handwagen kommissioniert und zum Konsolidierungsbereich verbracht, von wo sie nach Kennzeichnung und Verpackung zum Warenausgangsbereich befördert wird. Umschlagsmengen, welche zur Lagerung nicht vorgesehen sind, werden mit Flurförderfahrzeugen vom Eingangsbereich direkt in den Warenausgang befördert und stehen dort zur Weiterverladung nach Aufträgen oder Touren bereit. Der Warenausgangsbereich umfasst 20 Tore. Hinter den Warenausgangstoren befinden sich Bereitstellflächen, von denen aus die Waren in den LKW verladen werden. Wie auch im Wareneingang sind die Tore mit Überladebrücken und Rampenwetterschutz zur Heckbeladung ausgestattet.

Es werden keine wassergefährdenden Stoffe und Produkte gelagert oder umgeschlagen.

Anfallende Wertstoffe (Pappen und Folien) werden getrennt gesammelt und durch ein Fachunternehmen zur Weiterverarbeitung abgeholt.

Südlich dieses Bestandsgebäudes soll nun eine Hallenerweiterung durch die Firma LCM Immobilien GmbH & Co. KG auf einer Fläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> vollzogen werden, von der 8.000 m<sup>2</sup> zusätzlich von TMD genutzt werden, wodurch allerdings keinerlei Mehrverkehre zu erwarten sind. Bei der Firma TMD wird der Verkehr nicht erhöht werden, da sich durch die Hallenerweiterung nur die Lagermenge und –struktur erhöht, aber nicht die Transportfrequenz.

Weitere 5.000 m<sup>2</sup> der Erweiterungsflächen dienen der Etablierung der Druckerei Edelmann.

Die Edelmann-Group ist ein schwäbisches Unternehmen mit weltweit 19 Produktionsstandorten (davon 7 deutsche Standorte) und ca. 3.000 Mitarbeitern. Bei der Edelmann-Group handelt es sich um einen Lieferanten von Verpackungen aus Papier/Karton („Faltschachteln“) für Kunden überwiegend aus den Branchen „Pharmazie“ und „Kosmetik“. Bei Edelmann Leaflet Solutions werden ausschließlich Packungsbeilagen aus Dünndruckpapieren in unterschiedlichen, kundenspezifischen Ausführungen hergestellt.

Die Produktion der Packungsbeilagen im Werk Leverkusen ist in Produktionsabschnitte untergliedert.

#### *Abschnitt 1: Druck*

Der Druck erfolgt ausschließlich im Offsetdruckverfahren. Bei diesem langjährig bewährten Druckverfahren werden lösungsmittelfreie Druckfarben eingesetzt, die mittels Offsetdruckmaschinen auf den Werkstoff „Papier“ übertragen werden. Aufgrund der lösemittelfreien Druckfarben erfolgt der Trocknungsprozess ausschließlich dadurch, dass die Farbe auf dem Bedruckstoff über einen Zeitraum trocknet und eine Verbindung mit dem Papier eingeht. Neben den Druckfarben sind weitere Druckhilfsmittel/-stoffe erforderlich.

#### *Abschnitt 2: Weiterverarbeitung*

Die im Druck erstellten Druckbogen werden bei der Weiterverarbeitung durch Schneiden, Stanzen und/oder Falzen zur fertigen Packungsbeilage verarbeitet. Diese Weiterverarbeitung stellt einen maschinellen, mechanischen Bearbeitungsprozess des Werkstoffes Papier dar.

#### *Abschnitt 3: Druckvorstufe*

Im Werk ist keine Druckvorstufe, diese ist an einen externen Dienstleister ausgelagert. Dieser stellt die bestellten Druckformen komplett an einem Standort in Wuppertal her und beliefert das Werk täglich mit den benötigten Druckformen.

Für die vorstehend dargestellte Produktion werden zur Verarbeitung des Rohstoffs Papier zum Endprodukt weitere Materialien/Stoffe benötigt.

#### *Druckfarben:*

Diese sind lösemittelfrei. Es handelt sich bei den Offsetdruckfarben um feste Farben, die in Kleingebinden (1 kg und 2,5 kg) angeliefert und eingesetzt werden oder alternativ durch Leitungen über ein zentrales Zuführungssystem aus 200 kg-Vorratsbehältern an die Maschinen gelangen. Offsetdruckfarben sind eingestuft in die Wassergefährdungsklasse („WGK“) 1. Sie gelten z. B. beim Gütertransport nicht als Gefahrstoffe, sind nicht wasser-mischbar und nicht leicht entzündlich. Die Offsetdruckfarben trocknen oxidativ, d. h. ohne den Zusatz von Lösungsmitteln oder weiteren Trocknungshilfsmitteln.

#### *Druckhilfsmittel:*

Der Offsetdruckprozess basiert auf dem Einsatz von Wasser in den Druckmaschinen. Dieses wird benötigt, um die druckenden von den nichtdruckenden Elementen zu trennen und somit nur die Übertragung des vorgegebenen Druckbildes (Text, Bilder) sicherzustellen. Das Wasser wird dabei mit Zusatzstoffen versehen, um die Eigenschaften für einen stabilen Druckprozess zu gewährleisten. Bei den Zusatzstoffen handelt es sich insbesondere um „Isopropylalkohol“, der als Feuchtmittelzusatz in einem Verhältnis zwischen 5 % bis 8 % dem Wasser beigegeben wird. Der Isopropylalkohol wird in 20-Liter-Gebinden angeliefert und diese werden als Tagesverbrauchsmengen an den Maschinen bereitgehalten. Das mit dem Isopropylalkohol hergestellte

Wasser-/Alkoholgemisch wird ergänzend auch in der Druckweiterverarbeitung beim Produktionsprozess „Falzen“ eingesetzt.

Isopropylalkohol hat die WGK-Einstufung 1.

#### *Reinigungsmittel*

Zur Reinigung der Offsetdruckmaschinen werden spezielle Reinigungsmittel benötigt. Dabei handelt es sich insbesondere um ein Reinigungsmittel zur Reinigung der Druckwerke sowie ein Mittel zur Entfernung von an- bzw. eingetrockneten Farbrückständen in den Druckwerken. Diese Mittel werden in 20-Liter-Gebinden angeliefert und als Tagesverbrauchsmengen an den Maschinen bereitgehalten. Kleinmengen werden zusätzlich in 1-Liter-Flaschen tagesbedarfsgerecht abgefüllt.

Die Reinigungsmittel haben eine WGK-Einstufung von „1“ und „2“.

#### *Abfälle/Rückstände:*

Von den eingesetzten Reinigungsmitteln fallen Abfälle/Rückstände an. Diese werden an den Offsetdruckmaschinen in 20-Liter-Gebinden aufgefangen. Bei Einsatz von Offsetdruckfarben aus Kleingebinden (1 kg oder 2,5 kg) fallen (teilentleerte) Restgebände an.

### **3.7 Verkehr und ÖPNV**

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zur östlich verlaufenden A 59. Wenige hundert Meter in nördlicher Richtung der Autobahn befindet sich die Autobahnanschlussstelle Rheindorf, die die Zufahrt über die Yitzhak-Rabin-Straße nach Rheindorf sowie nach Hitdorf ermöglicht. Die Yitzhak-Rabin-Straße geht im westlichen Verlauf in die Hitdorfer Straße über, die nördlich an das Plangebiet angrenzt. Über die bereits existierende und gut ausgebaute Hitdorfer Straße erfolgt die bereits bestehende Zufahrt auf das Gelände des Grundstückes, auf dem die Hallenerweiterung errichtet wird. Südlich verlaufen die Wanderwege Unter- sowie Wiesenstraße, die nicht für den Individualverkehr freigegeben sind.

Fußläufig in etwa 200 m in nordwestlicher Richtung von der Einfahrt zur Hitdorfer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Leverkusen, Hitdorf Friedhof“ an der die Linien 233, 244 und 253 sowie die Nachtlinie 23 angebunden sind.

### **3.8 Denkmalschutz**

Eintragungen des Denkmalschutzes bzw. Bodendenkmalschutzes existieren im Plangebiet nicht.

Mögliche Funde von Bodendenkmälern sind den Bodendenkmalbehörden sofort zur Anzeige zu bringen. In diesem Fall besteht ein befristetes Veränderungsverbot.

### **3.9 Ökologie, Landschaft**

Der Landschaftsraum der Niederterrasse der Köln-Bonner Rheinebene ist in erster Linie durch anthropogene Nutzung geprägt. Diese wirkt sich hauptsächlich durch ei-

nen hohen Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung, Verkehr, Land- und Forst- und Wasserwirtschaft und Freizeitnutzung aus. Im Landwirtschaftssektor wird der Boden überwiegend für Intensivkulturen aus Weizen, Gerste und Zuckerrüben genutzt. Der Waldbestand beschränkt sich auf ein Minimum.

Nichtsdestotrotz ist die Niederrheinische Bucht die wichtigste Grundwasserlandschaft von Nordrhein-Westfalen, in der Lebensräume für zahlreiche Arten bestehen.

Die potenzielle natürliche Vegetation der Niederterrasse ist der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald, der stellenweise von Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald durchdrungen wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf. Ein solches Wasserschutzgebiet umfasst das gesamte Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage und ist je nach Gefahrenpotenzial, bezogen auf die Trinkwassergewinnung, in drei unterschiedliche Schutzzonen (I – III) gegliedert. Umfasst das Einzugsgebiet ausgehend von der Wasserentnahmestelle einen weiteren Radius als 2 km ist eine Unterteilung der Schutzzone III in Schutzzone III A und Schutzzone III B möglich. Grundsätzlich gilt, dass die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt. Das zu bebauende Grundstück befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. Die Wasserschutzzone III ist die weitläufigste Zone. Sie umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung und dient der Gewährleistung des Schutzes vor weitreichenden Beeinträchtigungen durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen. Die Unterteilung in Schutzzone III A und Schutzzone III B erfolgt gemäß der Fließzeiten des Grundwassers.

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils versiegelt. Lediglich im Süden und Osten gibt es einen privaten Grünstreifen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern.

### **3.10 Boden/Altlasten**

Das Plangebiet liegt in der Köln-Bonner Rheinebene (NR-551), welche zu der naturräumlichen Großeinheit der Niederrheinischen Bucht gehört. Diese Einheit umfasst die beidseitig vom Rhein gelegenen Niederterrassen- sowie Mittelterrassenflächen. Im Allgemeinen wird die Natureinheit als reliefarm eingestuft. Charakteristische Morphologieelemente sind Terrassenhänge und Altstromrinnen. Die hauptsächlichen Bestandteile des geologischen Untergrundes sind fluviatile Terrassen-Sande und – Kiese, die durch Aufschüttungen des Rheins im Laufe des Quartärs entstanden sind.

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, wird als Niederterrasse der Köln-Bonner Rheinebene (LR-II-008) klassifiziert. Hauptbestandteile der Niederterrasse sind im Pleistozän entstandener Sand und Schluff, welche von Hochflutbildungen überlagert wurden und gegenwärtig mit künstlichen Aufschüttungen und Auffüllungen vermischt sind. Die aus dem natürlichen Material entstandenen Bodentypen Braunerde und Parabraunerde erfahren in dieser Umgebung häufig eine Umwandlung zu Kultosole, die durch anthropogene Nutzung und Bearbeitung ausgelöst wird.

Die Bodeneinheit im Plangebiet wird als L4906-B741 klassifiziert, was dem Bodentyp Braunerde entspricht. Gemäß der genannten Charakteristika für die Böden dieses Landschaftsraumes sind die Hauptbestandteile des Oberbodens ebenfalls lehmig-sandig. Der Boden weist eine mittlere nutzbare Feldkapazität auf und unterliegt kei-

nem Einfluss von Grund- und Stauwasser. Die Feuchtstufe wird als mäßig frisch bis mäßig trocken beurteilt. Die Luftkapazität ist hoch.

### **3.11 Einfügen ins Landschaftsbild**

Die geplante Gebäudeerweiterung entspricht von der äußeren Gestaltung und seiner Höhe dem bereits bestehenden Gebäude auf dem Plangrundstück. Von der Rheinseite an der Uferstraße ist das bestehende Bestandsgebäude nur sehr spärlich erkennbar. Eine südliche Hallenerweiterung würde dies nur marginal verändern (siehe hierzu auch Anlage 3 „Räumliche Darstellung“).

Aus nördlicher Blickrichtung würde das bereits existierende Bestandsgebäude die Sicht auf die Erweiterung blockieren, sodass aus dieser Perspektive nicht mit einer Verschlechterung des Landschaftsbildes zu rechnen ist. Als weiterer Aspekt ist hier das Gefälle der Hitdorfer Straße zu nennen, die in einer Untertunnelung der Bundesautobahn A 59 mündet und von hier das Plangebiet nicht mehr einsehbar ist.

Von der östlich angrenzenden A 59 würde sich die neu zu errichtende Hallenerweiterung gut in das bestehende Landschaftsbild einpassen, da es als direkte Erweiterung des bestehenden Hallengebäudes wahrgenommen wird.

Von westlicher Richtung ist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung nicht einsehbar.

### **3.12 Hochwasser**

Zu beachten ist, dass das vorliegende Plangebiet zum hochwassergefährdeten Bereich des Rheins gerechnet wird.

### **3.13 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ befindet sich in einem Wasserschutzgebiet III der „Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Hitdorf“ vom 3. April 1998. Die Zone III soll den Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

In Abstimmung mit der Unteren/Oberen Wasserbehörde (UWB/OWB) erscheint unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Genehmigungsantrages die Errichtung und der Betrieb der Druckerei Edelmann mit den oben verwendeten Farben sowie bei Einhaltung der Regeln der Technik grundsätzlich genehmigungsfähig unter Berücksichtigung, dass der Betrieb einer LAU-Anlage außerhalb der Wasserschutzzone III erfolgen sollte mit täglicher bzw. chargenweiser Zulieferung. Die genauen Details sind Anlage 9 zu entnehmen.

Ein Gefährdungspotential besteht demnach nicht.

## **4 PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **4.1 Bebauungskonzept**

Die Planung sieht die Erweiterung des vorhandenen Hallengebäudes durch eine Hallenerweiterung im Süden des Gewerbegebietes vor. Dabei werden zwei Bestandsgebäude überplant. Es handelt sich um eine nicht mehr genutzte Scheune mit etwa 1.250 m<sup>2</sup> Größe und ein kleines Lagergebäude mit etwa 250 m<sup>2</sup> Größe, die als Lagerfläche dienen. Die neue Halle schließt direkt an das bereits bestehende Hallengebäude an und weist eine Gebäudehöhe von 12,50 m auf (analog zur bestehenden Bebauung). Hiervon entfallen 8.000 m<sup>2</sup> zur Erweiterung der Logistiklagermenge der Fa. TMD und 5.000 m<sup>2</sup> zur Ansiedelung der Drucker Edelman.

### **4.2 Erschließung**

#### Verkehrliche Erschließung

Die äußere überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Autobahn 59, die östlich der Planfläche verläuft; in direkter Nähe besteht die Autobahnanschlussstelle Rheindorf, die die Zufahrt zu den Leverkusener Stadtteilen Rheindorf östlicher Richtung und Hitdorf in westlicher Richtung ermöglicht. Nördlich des Plangebietes verläuft die Hitdorfer Straße, die im Verlauf in die Yitzhak-Rabin-Straße übergeht und somit die Zufahrt zur Autobahn 59 gewährleistet. Über die Hitdorfer Straße erfolgt ebenfalls die Zufahrt auf das Plangrundstück. Südlich des Plangebietes verlaufen die Unterstraße und die Wiesenstraße, die als Wanderwege und nicht für den motorisierten Verkehr vorgesehen sind. Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt über die Linien 233, 244, 253 und die N 23, die die Bushaltestelle „Hitdorf Friedhof“ nordwestlich des Geländes an der Hitdorfer Straße anfahren.

### **4.3 Grünordnung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

#### *Stromversorgung*

Das Leverkusener Stadtgebiet wird von der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) mit Strom von der Hitdorfer Straße aus beliefert.

#### *Trinkwasserversorgung*

Das Trinkwasser vor Ort wird von der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) in der Hitdorfer Straße bereitgestellt.

#### *Löschwasserversorgung*

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### *Niederschlagswasserentsorgung*

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Seitens der Firmen TMD und Edelmann werden keine wassergefährdenden Stoffe und Produkte gelagert oder umgeschlagen.

#### *Abfall*

Anfallende Wertstoffe (Pappen und Folien) werden getrennt gesammelt und durch ein Fachunternehmen zur Weiterverarbeitung abgeholt. Die Entsorgung der Wertstoffe erfolgt über (Press-) Container.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Aufgrund des im FNP dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietes ist in diesem Planbereich nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zulässig, die das Wohnen im Wesentlichen nicht beeinträchtigen.

Luftverunreinigungen und Geräusch-Emissionen sind im weiteren Verfahren gutachterlich zu ermitteln und darzustellen.

#### **4.6 Artenschutz und Stadtklima**

Wird im weiteren Verfahren ermittelt.

#### **4.7 Klimaschutz**

Die Landesregierung NRW unterstützt das Klimaschutzabkommen von Paris, welches die Nachfolge des Kyoto-Protokolls darstellt. Ziel des Abkommens ist es, die globale Erwärmung auf unter 2° Celsius gegenüber vorindustriellen Werten zu reduzieren. Im Rahmen dessen hat der Rat der Stadt Leverkusen im Herbst 2017 ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“ verabschiedet. Dieses enthält eine Schilderung des Ist-Zustandes sowie die Aufstellung konkreter Ziele und Maßnahmen, die zur Erreichung der Klimaschutzziele führen sollen. Der allgemeine Grundsatz des Konzeptes ist die Energieeinsparung, der Ausbau erneuerbarer Energien und die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### **5 UMWELTBERICHT**

Wie in Kapitel 1.2 bereits erläutert, handelt es sich bei dem Bebauungsplan V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltbericht. Gleichwohl sind die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln und in das Planverfahren einzustellen.

### **6 PLANVERWIRKLICHUNG**

#### **6.1 Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die Flächen sind nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Im weiteren Verfahren muss seitens des Vorhabenträgers die Verfügungsgewalt über das Plangrundstück nachgewiesen werden.

## **6.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die im Rahmen der Erschließung anfallenden Kosten werden im Durchführungsvertrag, falls nötig im Erschließungsvertrag, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt.

## **6.3 Regelungen zur Umsetzung/Grundzüge des Durchführungsvertrages**

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen wird ein Durchführungsvertrag vereinbart.

## **6.4 Kosten**

Die notwendigen Planungsleistungen, damit verbundene notwendige Fachgutachten sowie die Kosten für die Erweiterungsbauten und Erschließungsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

## **6.5 Flächenbilanz**

Entsprechend den geplanten Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

Gewerbegebiet	ca.	1,90 ha
Private Grünfläche	ca.	<u>0,28 ha</u>
Gesamtgeltungsbereich		2,18 ha

Leverkusen,  
Im Auftrag

gez. Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung