



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2467

Der Oberbürgermeister

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

30.10.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	08.11.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	12.11.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	19.11.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen (Anlage 2 der Vorlage) wird gefolgt.
2. Der Änderung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ wird zugestimmt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ (Anlage 3.1 und 3.2 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der diesem Beschluss beigefügten Entwurfsbegründung für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

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 Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich, um das vorliegende Konzept eines Vorhabenträgers, die Verlagerung einer Druckerei und die Erweiterung von Lagerhallen planungsrechtlich zu ermöglichen.

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
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung und sonstigen Unterlagen für die Dauer von 30 Tagen.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	nein	nein	nein

Begründung:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ liegt im östlichen Bereich von Leverkusen-Hitdorf und beinhaltet in der Gemarkung Rheindorf, Flur 14 die Flurstücke Nr. 121, Nr. 210 (teilweise) und Nr. 222 (teilweise). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.2 ha.

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 ist bereits mit einem zu logistischen Zwecken genutzten Hallengebäude bebaut und weist eine für LKW vorgesehene Lade- und Rangierfläche auf.

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

Planungsanlass und Ziel der Planung

Ein Investor hat Interesse bekundet, die bestehenden Logistikhallen im Gewerbebestandort an der Hitdorfer Straße zu erweitern. Zudem beabsichtigt die Druckerei Edelmann den bisherigen Betriebsstandort an der Maybachstraße nach Hitdorf zu verlagern, um die Betriebskapazitäten zu erweitern, um so den Standort Leverkusen zu sichern. Das hierzu notwendige Hallengebäude soll ebenfalls durch den Investor errichtet werden. Vorgesehen ist die Erweiterung der bestehenden Hallengebäude auf 12.500 m² Grundfläche mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m (analog zur bestehenden Bebauung). Hier von sollen 7.700 m² zur Erweiterung der Logistiklagermenge dienen und 4.800 m² zur Ansiedelung der Druckerei Edelmann.

Auf Grundlage des seit dem 09.01.1987 rechtskräftigen 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. Die als „Druckerei“ vorgesehene Betriebsform erfordert insbesondere die genaue Ermittlung der Wasserschutzbelange, 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.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist demzufolge, gewerbliche Ansiedlungen auf ein bereits bestehendes Gewerbegebiet zu lenken und bereits am Standort bzw. in Leverkusen ansässige Unternehmen im Stadtgebiet zu halten. 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, Immissionsschutz, Landschaftsbild) vereinbare Entwicklung muss sichergestellt sein.

Verfahrensstand

Im Vorgriff auf den Aufstellungsbeschluss wurden vom 26.07.2018 bis 24.08.2018 die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und hinsichtlich ihrer Relevanz für das Verfahren teilweise berücksichtigt.

Mit Datum vom 09.07.2018 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat hierüber in seiner Sitzung vom 10.09.2018 entschieden und den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2018/2132). Zudem erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Zeitraum von zwei Wochen.

Im Zeitraum vom 26.09.2018 bis 10.10.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Dokumente beim Fachbereich Stadtplanung durchgeführt. Parallel konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Seitens der Öffentlichkeit erfolgten zur frühzeitigen Beteiligung keine Äußerungen.

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. Gleichwohl wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange die umweltbezogenen Belange ermittelt und in das Verfahren eingestellt.

Änderung des Geltungsbereiches

Zur öffentlichen Auslegung wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ in seinem westlichen Abschnitt auf einer Länge von ca. 56 m um ca. 4,5 m gegenüber dem Beschluss zur Aufstellung erweitert. Dieses erfolgt zur Berücksichtigung der Anordnung eines geradlinigen Hallenbaukörpers und zur effizienten Realisierung der Feuerwehrumfahrung.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden zudem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Zur Abwägung der wasserrechtlichen Belange ist es zudem erforderlich, noch vor dem Satzungsbeschluss die wasserrechtliche Genehmigung zu dem Vorhaben „Gewerbebetriebe: Druckerei und Spedition“ einzuholen. Hierzu werden sowohl die Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I als auch die Unterlagen für das Wasserrechtsverfahren zum Bau und Betrieb der Anlagen (Spedition und Druckerei) der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Im Anschluss an die öffentliche Auslegung und nach Abschluss des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens soll dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlusssentwurf über die Abwägung der Stellungnah-

men (Abwägungsbeschluss) sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

Kosten und Umsetzung der Planung

Der Vorhabenträger trägt die Gesamtkosten des Planverfahrens. Zur Umsetzung des Vorhabens wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die hierdurch entstehenden Kosten sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu tragen. Vor dem Satzungsbeschluss hat der Vorhabenträger zudem die Verfügungsgewalt über die im Eigentum Dritter stehenden Grundstücke nachzuweisen.

Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf in Originalgröße (A0) und alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um der von der Druckerei Edelmann an die Stadt Leverkusen herangetragenen Notwendigkeit einer zeitnahen Umsiedelung des Unternehmens zu entsprechen, ist die zügige Schaffung von Planungsrecht und somit das Einbringen der Vorlage in den anstehenden Sitzungsturnus erforderlich.

Anlage/n:

Anlage 1_V 34_I_Geltungsbereich
Anlage 2_V 34_I_Abwägung früh_Beteiligung
Anlage 3_1_1_V 34_I_VEP_Entwurf_A0
Anlage 3_1_1_V 34_I_VEP_Entwurf_A4
Anlage 3_1_2a_V 34_I_VEP_Betriebsbeschreibung_Edelmann
Anlage 3_1_2b_V 34_I_VEP_Betriebsbeschreibung_TMD
Anlage 3_2_V 34_I_BPlan_Entwurf_A0
Anlage 3_2_V 34_I_BPlan_Entwurf_A4
Anlage 4_V 34_I_Entwurfsbegründung
Anlage 5_V 34_I_Textl_Festsetzungen
Anlage 6_V 34_I_Artenschutzprüfung_Liebert
Anlage 7_V 34_I_Hydrologischer_Bericht
Anlage 8_V 34_I_Niederschlag_Tabelle_DWD
Anlage 9_V 34_I_Retentionsraum_PGsj
Anlage 10_V 34_I_Verkehrsgutachten_VIA
Anlage 11_V 34_I_Immissionsgutachten_Altenberg
Anlage 12_V 34_I_Klimabelange_Stellungnahme_Liebert