



## **Stadt Leverkusen**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"**

Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 25. Oktober 2018

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit:  
PGSJ Planungsgesellschaft mbH  
Gildenstraße 2s, 48157 Münster



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Teil A: Grundlagen und Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	5
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b> .....	<b>6</b>
2.1 Geltungsbereich	6
2.2 Verfahren	7
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>9</b>
3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)	9
3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln	10
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen	10
3.5 Schutzgebiete der EU und nationale Ebene	10
3.6 Bestehendes Planungsrecht	10
3.7 Weitere Planungsbindungen	11
<b>4. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>17</b>
4.1 Städtebauliche Struktur	17
4.2 Grün- und Freiraumkonzept	20
4.3 Immissionsschutz/Trennungsgrundsatz	21
4.4 Verkehr	22
4.5 Infrastruktur, Technische Ver- und Entsorgung	25
4.6 Grün- und Freiraumsituation	28
4.7 Altlasten	28
4.8 Gender Mainstreaming	29
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>29</b>
<b>I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>29</b>
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	29
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	31
3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	32
4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen .....	32



5.	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	33
6.	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	34
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	35
8.	Artenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 S. 3 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB).....	36
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW).....	38
<b>II.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>39</b>
1.	Baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	39
2.	Wasserschutzzone .....	39
<b>III.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>40</b>
1	Bodendenkmalpflege	40
2	Kampfmittel	40
3	Erdbebenzone	40
4	Überschwemmungsgefährdete Bereiche	40
5	Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser	40
6	Sonstiges	43
	<b>Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>44</b>
1.	Umweltbelange.....	44
2	Belange des Artenschutzes .....	52
3	Zusammenfassung der Umweltbelange und Belange des Artenschutzes.....	54
	<b>Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung.....</b>	<b>56</b>
1.	Auswirkungen der Planung und Abwägung.....	56
2.	Planverwirklichung.....	57



## **Teil A: Grundlagen und Planung**

### **1 Anlass der Planung**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Vorhabenträger LCM Immobilien GmbH und Co. KG aus Mönchengladbach plant in Leverkusen-Hitdorf die Erweiterung der Logistikhallen, die in dem südöstlichen Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ liegen. Hierzu ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant eine ca. 2,21 ha große Teilfläche des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ (1987). Das Planverfahren wird geführt, da der Investor Interesse bekundet hat, die bestehenden Logistikhallen 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 Vorhabenträger errichtet werden. Im Ergebnis sind eine südliche Hallenerweiterung für den bestehenden Nutzer, die Spedition TMD Friction Services GmbH, sowie die Errichtung des Druckereigebäudes geplant. Vorgehen ist die Erweiterung der bestehenden Hallengebäude auf 12.500 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m (analog zur bestehenden Bebauung). Hiervon entfallen 7.700 m<sup>2</sup> zur Erweiterung der Logistikhallenmenge der Spedition und 4.800 m<sup>2</sup> zur Ansiedlung der Druckerei.

Durch den Vorhabenträger, LCM Immobilien GmbH und Co. KG (LCM), wird die Entwicklung des zurzeit größtenteils unbebauten Planungsgebietes zu einem gewerblichen Areal mit einer Logistikhalle geplant und ausgeführt. Eigentümer der Liegenschaft ist die VZWL Logistikimmobilien GmbH & Co. geschlossene Investment KG (VZWL), die wiederum die LCM zur Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens bevollmächtigt hat.

Die geplante Halle wird zwei Firmen, die Spedition und die Druckerei, beinhalten. Die Spedition erweitert an diesem Standort ihre Logistikhalle, die in dem angrenzenden Bestandsgebäude bereits besteht. Die Druckerei hat nach einer Untersuchung mehrerer Standorte das aktuelle Plangebiet zur Niederlassung eines neuen Firmenstandortes ausgewählt. Ziel der Planung ist es, die Erweiterung für die Spedition und die Ansiedlung der Druckerei zu gewährleisten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planerischen Festsetzungen dafür geschaffen, den Bedarf an Flächen für Gewerbe in der Stadt Leverkusen, insbesondere Hitdorf, zu gewährleisten. Die Fläche der „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ mit ca.



1,93 ha Fläche soll der Errichtung einer Hallenerweiterung für die bestehende Halle der Spedition und der Verlagerung der Druckerei dienen.

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 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes planerisch so angepasst werden, dass weiterhin eine städtebauliche und hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes qualitativ hochwertige Situation in Nachbarschaft zum Rhein und seiner Freiraumbereiche entsteht. Eine mit den Umweltbelangen (v. a. Wasserschutz, Immissionsschutz und Landschaftsbild) vereinbare Entwicklung muss sichergestellt sein. Dies ist auch im Sinne der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung der Flächen innerhalb der bereits bestehenden Bebauung im Gegensatz zu dem Bauen auf der „Grünen Wiese“ zu bevorzugen.

## **1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Das bisherige Planungsrecht basiert auf dem aus dem Jahr 1987 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ der Stadt Leverkusen. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes entstand Anfang der 2000er Jahre eine Logistikhalle. Auf Grundlage des seit dem 09.01.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ kann das aktuell 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.

## **1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Plangebietsfläche ist südlich einer Logistikhalle größtenteils unbebaut und wird durch die Bebauung einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die Revitalisierung der Fläche wird das Bauen auf der „Grünen Wiese“ vermieden und somit den gesetzlichen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Mit der Planung sind ggf. Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter, z. B. Boden, Arten und Biotope, Natur und Landschaft oder Wasser verbunden und im Begründungsteil B – Auswirkungen auf die



Umwelt – dargelegt. Die Auswirkungen sind durch Fachgutachter untersucht und dargestellt, die Ergebnisse abgewogen und bei der Planung berücksichtigt worden.

Durch das Heranrücken eines 12,50 m hohen Hallenbaukörpers an den Erholungsraum der Rheinwiesen entsteht ebenfalls ein Abwägungserfordernis in Bezug auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb einer Wasserschutzzone bedürfen die Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer wasserrechtlichen Genehmigung, die in einem separaten Genehmigungsverfahren vor dem hier erforderlichen Satzungsbeschluss geprüft wird.

## **2. Geltungsbereich und Verfahren**

### **2.1 Geltungsbereich**

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

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). Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Westen durch den östlichen Bereich des Flurstückes 222, Gemarkung Rheindorf, Flur 14, wobei ein ca. 280 m<sup>2</sup> großes Teilstück im Süden durch den Vorhabenträger erworben werden und die Grenze durch die Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze 210 gebildet wird.
- Im Norden ist das Plangebiet begrenzt durch den nördlichen Teil des Flurstückes 210, Gemarkung Rheindorf, Flur 14.
- Im Osten ist der Geltungsbereich durch die östlichen Bereiche des Flurstückes 210, Gemarkung Rheindorf, Flur 14 begrenzt.
- Im Süden grenzen die Flurstücke 5, 6, 236 und 238, Gemarkung Rheindorf, Flur 14, an. Der südliche Bereich wird durch die Wiesen- und die Unterstraße begrenzt, die die landwirtschaftliche Fläche der Rheinaue vom Plangebiet abtrennt.

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet befindet sich im Südosten des Leverkusener Ortsteiles Hitdorf und westlich des Stadtteiles Rheindorf, nördlich des Rheins, der Wiesenstraße und der Unterstraße, westlich der Autobahn 59 (A 59), südlich der Hitdorfer Straße und östlich des DRK Katastrophenschutzentrums. Die gesamte Flä-



che des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ in einer als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

## 2.2 Verfahren

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

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.

Das Verfahren ist nicht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Ziffer 18.7.2 i. V. m. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt erst ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> einer Vorprüfung des Einzelfalles.

Das vorliegende Plangebiet besitzt eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die private Grünfläche ist bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht zu berücksichtigen, da diese nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Daher besteht keine UVP-Pflicht für Vorhaben in diesem Plangebiet.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen am 10.09.2018 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB sowie den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger gefasst (Vorlage 2018/2132). Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl wurde beschlossen, die Öffentlichkeit in Anlehnung an die Verfahrensmaßgaben des § 13a



BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes frühzeitig zu unterrichten und Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 26.09.2018 bis 10.10.2018 durch Aushang der Planunterlagen im Fachbereich Stadtplanung. Zudem konnte sich die Öffentlichkeit in diesem Zeitraum über die Internetseite der Stadt Leverkusen über die Planung informieren.

Seitens der Öffentlichkeit erfolgten zur frühzeitigen Beteiligung keine Äußerungen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 26.07.2018 bis 24.08.2018 erfolgte parallel zur Erarbeitung des Aufstellungsbeschlusses durch den Fachbereich Stadtplanung die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Hinweise zum Natur- und Landschafts-/Artenschutz
- Hinweise zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz
- Informationen und Hinweise zum Immissionsschutz
- Informationen und Hinweise zu Boden, Bodendenkmalpflege und Altlasten
- Hinweise zur Wasserschutzzone, Hochwasserschutz sowie Abwasserbehandlung
- Hinweise zur Abfallentsorgung
- Hinweise zum Verkehr
- Hinweise und Informationen zum Baugrund, zur Erdbebengefährdung und zum vorsorgenden Bodenschutz
- Informationen und Hinweise zu Richtfunkstrecken und Leitungstrassen
- Hinweise zur Energieversorgung
- Hinweise zu Anbaubeschränkungszonen
- Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung
- Hinweise zur Flächenversiegelung
- Hinweise zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Klima





Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und hinsichtlich ihrer Relevanz für das Verfahren teilweise berücksichtigt. Darunter fallen u. a. die Themen Boden, Bodendenkmäler, Wasserschutz, Versickerung, Erdbebengefährdung, Altlasten, Straßenbau, Anbaubeschränkungszone, Artenschutz, Landschaftsbild und Klimaschutz sowie die Entwässerung.

#### Änderung des Geltungsbereiches

Zur Auslegung wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ in seinem westlichen Abschnitt um 250 m<sup>2</sup> gegenüber dem Beschluss zur Aufstellung erweitert. Dieses erfolgt zur Berücksichtigung der Anordnung eines gradlinigen Hallenbaukörpers und zur effizienten Realisierung der Feuerwehrumfahrung.

#### Öffentliche Auslegung

Als nächster Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren soll der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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. Zur Umsetzung des Vorhabens wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Vor dem Satzungsbeschluss hat der Vorhabenträger zudem die Verfügungsgewalt über das im Eigentum Dritter stehende Grundstück nachzuweisen.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan für Nordrhein Westfalen (LEP) ist 2017 in Kraft getreten.

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 Bezirksregierung Köln**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), der neben Wohnnutzungen u. a. wohnverträgliches Gewerbe umfasst, dargestellt. Die Darstellungen werden überlagert mit den Darstellungen für Grundwasser-/Gewässerschutz.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, in dem nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zulässig ist, die das Wohnen im Wesentlichen nicht beeinträchtigen.

Die vorgesehene Planung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

### **3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen**

Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen ist 1987 in Kraft getreten. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Landschaftsplanes.

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“. Für die im Osten an das Plangebiet anschließende Fläche sieht der Landschaftsplan eine Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas vor. Die im Norden liegende Fläche ist mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen. Zudem ist die Anpflanzung von Baumreihen vorhergesehen.

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

### **3.5 Schutzgebiete der EU und nationale Ebene**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten Flora-Fauna-Habitats (FFH)- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

### **3.6 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet gilt der seit 1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“. In dem Bereich des Geltungsbereiches



des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ sollten durch die Bauleitplanung Werkstätten, Lagereinrichtungen oder Ähnliches angesiedelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Westen, Norden und Osten vollständig von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ umschlossen. Dieser setzt ein Gewerbegebiet für die umgrenzenden Gebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ fest. Der südliche Bereich Richtung Rhein wird nicht durch einen Bebauungsplan abgebildet. Das im Norden an das Plangrundstück angrenzende Gebiet ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. „117/I Querspange Hitdorfer Straße“ abgesichert. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn 59 sichert der Bebauungsplan Nr. 39/77/I „Rheindorf Unterstraße“ das Planungsrecht.

Die zeichnerisch eingetragenen planungsrechtlichen Festsetzungen für gewerbliche Nutzungen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ beinhalten u. a. Festsetzungen für eine I-geschossige Bebauung mit einer Geschosshöhe von maximal 3,50 m. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ befindet sich der gesamte Geltungsbereich in der Wasserschutzzone III.

Eine Fläche, die ca. 70 m parallel zur Bundesautobahn A 59 verläuft, wird im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im Zusammenhang mit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des benachbarten Gewerbegebietes und der forstwirtschaftlichen Fläche östlich der Bundesautobahn 59 bildet diese eine Lüftungsschneise.

### **3.7 Weitere Planungsbindungen**

#### Vorhandene Nutzung/Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten des Leverkusener Stadtteiles Hitdorf. Die Fläche ist derzeit größtenteils unbebaut, mit Ausnahme einer Lagerscheune im westlichen Bereich und einer Feuerwehrumfahrt, die südlich an die außerhalb des Plangebietes befindliche Logistikhalle angrenzt. Die asphaltierte Verkehrsfläche sowie die Lagerscheune werden für die Erweiterung der Logistikhalle überplant.

In dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksbereich ist derzeit ein Frachtspeditionsdienstunternehmen mit einer Gebäudefläche von rund 14.700 m<sup>2</sup> angesiedelt. Derzeitiger Nutzer ist ein für Bremsbeläge tätiges Unternehmen. Genutzt wird der Gebäudekomplex für Verwaltung, Wareneingang, Kommissionierung, Warenausgang, Blocklager, Paketstation, Konsolidierungsfläche, Ladestation für Flurförderfahrzeuge, Entsorgung von Wertstoffen, zur



Lagerung von Mustern und Marketing-Material sowie für Büroräumen im Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes. Auf dem Gelände, befinden sich 116 KFZ-Stellplätze mit Zufahrt von der Hitdorfer Straße.

Im Osten verläuft in etwa 80 m Entfernung zur Bebauungsgrenze die Bundesautobahn 59 in Süd-Nord Richtung. Im Norden verläuft die Hitdorfer Straße, die die Zufahrt nach Hitdorf über die Landstraße L 293 und die Yitzhak-Rabin-Straße sowie nach Rheindorf im Osten ermöglicht. Die Hitdorfer Straße verläuft etwa 180 m nördlich des Plangebietes.

Die Wiesen- und Unterstraße im Süden trennen das Plangebiet von der landschaftlich prägenden Fläche der Rheinwiesen ab (Hitdorfer Laach). Der Rhein verläuft in etwa 400 m Entfernung im Süden von südöstlicher in nordwestliche Richtung.

Unmittelbar im Westen ist gewerbliche Nutzung (Mazda Motors) und rettungstechnische Nutzung (DRK Katastrophenschutzzentrum sowie Rettungswache 6), an das Plangebiet angegliedert.

Im Norden des Plangebietes befindet sich direkt anschließend das bereits bestehende Logistikbestandsgebäude, das erweitert werden soll.

Im Osten liegt hinter der Bundesautobahn 59 der Leverkusener Ortsteil Rheindorf. Beim überwiegenden Teil der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn 59 handelt es sich um ein reines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 260 m Entfernung auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn 59.

#### Ökologie und Landschaft

Der Landschaftsraum der Niederterrasse der Köln-Bonner Rheinebene ist in erster Linie durch anthropogene Nutzung geprägt. Diese wirkt sich hauptsächlich durch einen hohen Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung, Verkehr, Land-, Forst- und Wasserwirtschaft sowie Freizeitnutzung aus. Im Landwirtschaftssektor wird der Boden überwiegend für Intensivkulturen aus Weizen, Gerste und Zuckerrüben genutzt. Der Waldbestand beschränkt sich auf ein Minimum.

Die Niederrheinische Bucht ist die wichtigste Grundwasserlandschaft Nordrhein-Westfalens, in der Lebensräume für zahlreiche Arten bestehen.

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



### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet III der „Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Hitdorf“ vom 3. April 1998.

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. Die Wasserschutzzone III ist die weitläufigste Zone. Sie umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserefassung und dient der Gewährleistung des Schutzes vor weitreichenden Beeinträchtigungen durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen.

Die Zone III soll den Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

### Boden/Geologie

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 hauptsächlichsten Bestandteile des geologischen Untergrundes sind fluviatile Terrassen-Sande und -Kiese, die durch Aufschüttungen des Rheines 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 Kultosolen, 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 keinem Einfluss von Grund- und Stauwasser. Die Feuchtstufe wird als mäßig frisch bis mäßig trocken beurteilt. Die Luftkapazität ist hoch. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 34/I ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die Fläche



NW 2054 - Gärtnerei Leverkusen-Hitdorf ausgewiesen. Im Jahr 2007 wurden in diesem Bereich flächenhafte Auffüllungen festgestellt, die sich aus Bodenaushub mit Beimengungen aus Ziegel und Betonbruchstücken zusammensetzen. Die durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten ausschließlich unauffällige Stoffgehalte.

Im Rahmen der abfallrechtlichen Einstufung wurde das Auffüllungsmaterial, bei welchem es sich um aufgebrauchten braunen Oberboden handelt, der teils als sandiger Schluff, teils als schluffiger Sand anzusprechen ist und in einer Stärke zwischen ca. 0,2 m und ca. 0,8 m vorliegt, sowie die natürlich anstehenden Böden untersucht. Im Ergebnis sind die natürlichen Bodenhorizonte aufgrund eines minimal erhöhten Feststoffgehaltes von Nickel im Sandhorizont, der ist gemäß LAGA M 20, 2004 der Einbauklasse Z 0, das Auffüllungsmaterial der Einbauklasse Z 1 zuzuordnen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Erdbebenzone I Unterklasse T. Die Erdbebenzone 1 umfasst Gebiete, denen gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der zugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung  $a_g$  beträgt in dieser Erdbebenzone 0,4 m/s<sup>2</sup>. Die Untergrundklasse T umfasst Übergangsbereiche zwischen Gebieten der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) und der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken.

#### Hydrogeologische Verhältnisse

Während der Außenarbeiten im Rahmen des hydrogeologischen Berichtes wurde bis zu Bohrendtiefe bei 37,61 m NHN kein freies Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Je nach Jahreszeit und Niederschlagsdargebot ist mit unsystematisch auftretenden Sicker- und/oder Stauwässern, vorzugsweise in den Auffüllungen, zu rechnen. Geschlossenes Grundwasser ist in den Sanden zu erwarten, wie die Auswertung von Grundwassermessreihen benachbarter Messstellen zeigt.

Etwa 50 m bis 60 m südlich des Projektstandortes befindet sich die Grundwassermessstelle SW0116 [U3]. Im Norden des Untersuchungsgebietes, in der Hitdorfer Straße 61 a, befindet sich die Grundwassermessstelle 070433811 BAYER-LEV [U4]. Die Auswertung der für diese Messstellen seit 1960 vorliegenden Grundwasserstände zeigt, dass nördlich und südlich des Untersuchungsgebietes bis auf wenige Zentimeter Unterschied nahezu gleiche Grundwasserstände gemessen wurden. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel zudem weitgehend mit dem Pegelstand des Rheins korreliert. Zwischen 1960 und 2018 wurde der höchste Grundwasserstand in Messstelle SW0116 am 19.02.2007 mit





41,56 m NHN und der niedrigste am 12.07.1976 mit 31,31 m NHN gemessen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 34,84 m NHN. Der mittlere höchste Grundwasserstand im Zeitraum 07.11.1960 bis 23.04.2018 liegt bei 36,96 m NHN.

Auf eine ausführliche Auswertung der Messdaten aus der südöstlich des Projektstandortes gelegenen Grundwassermessstelle SW0026 wurde verzichtet, da die Grundwasserstände dort erst seit 1988 erfasst werden und in der benachbarten Messstelle SW0116 bereits seit 1960 Daten vorliegen. Diese Datenreihe besitzt somit einen repräsentativen Charakter.

Die Auswertung einzelner Messdaten ergab jedoch, dass die Grundwasserstände südöstlich des Grundstückes an einzelnen Stichtagen um ca. 0,5 m bis 0,8 m höher liegen als in der südwestlich des Grundstückes gelegenen Messstelle SW0116 und in der nordwestlich des Grundstückes gelegenen Messstelle 070433811 BAYER-LEV. Daraus ergibt sich eine Grundwasserfließrichtung etwa in westliche Richtung.

Aufgrund der Nähe zur Wassergewinnungsanlage Hitdorf kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwassergefälle sowie einzelne Stichtagswerte von der Grundwasserentnahme beeinflusst werden.

#### Denkmalschutz

Eintragungen des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht bekannt. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ findet das Thema keinerlei Beachtung.

#### Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind auch keine Bodendenkmäler bekannt. Mögliche Funde von Bodendenkmälern sind den Bodendenkmalbehörden sofort zur Anzeige zu bringen. In diesem Fall besteht ein befristetes Veränderungsverbot.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 15 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Die Weisung der oben genannten Stellen für den Fortgang der Arbeiten wäre in einem solchen Fall abzuwarten.

#### Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.08.2018 besteht keine Erforderlichkeit auf Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel, da Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern.



Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

#### Landschaftsbild

Der Landschaftsraum im Gebiet der zu entwickelnden Gewerbefläche „Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ wird maßgeblich geprägt durch ausgedehnten Frei- und Wiesenflächen (Hitdorfer Laach), die sich entlang des Rheines bis an die Siedlungskante Hitdorf erstrecken. Die durch die von der Fa. TMD Friction genutzte Logistikhalle ist als solitärer Gebäudekomplex umgeben von Frei- und Erschließungsflächen. In unmittelbarer Umgebung bestehen weitere Gewerbegebäude sowie die Gewerbehalle der Fa. Mazda-Motors.

Von der Rheinseite ist das Bestandsgebäude der Logistikhalle aufgrund der zurückgesetzten Lage bisher untergeordnet wahrnehmbar. Die Durchführung der Planung wird das Ortsbild in diesem Teilbereich verändern. Durch die geplante Gebäudeerweiterung wird der 12,50 m hohen Hallenkomplex auf einer Länge von ca. 210 m bis auf 20 m an den hier verlaufenden Fuß - und Radwegverbindung heranrücken. Sowohl vom direkt angrenzenden Landschaftsraum des Rheines als auch von der gegenüberliegenden Rheinseite wird dieses zu einer wahrnehmbaren Veränderung des Landschaftsbildes führen. Durch den Erhalt der bestehenden Eingrünung sowie durch zusätzliche Einzelbaumpflanzungen und Fassadenbegrünungen soll die bauliche Wirkung der Hallenbaukörper auf den Landschaftsraum abgemildert werden und dem Landschaftsbild Rechnung getragen werden.

#### Hochwasser

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet des Rheines, es befindet sich etwa 350 m vom Rheinufer entfernt.

Südöstlich grenzt eine linear verlaufende Hochwasserschutzeinrichtung in Form eines Deiches an die Unterstraße bis etwa zur Verzweigung mit der Wiesenstraße an, welche vornehmlich dem Schutz der Bundesautobahn 59 dient, an.

Das Plangebiet ist bis 11,80 m Kölner Pegel gegen Hochwasser vom Rhein durch baulichen Hochwasserschutz geschützt. Bei einem Hochwasserereignis, das das 200-jährige Hochwasserereignis (11,90 m Kölner Pegel) übersteigt, kann es zu Überflutungen kommen. Bei der Planung von technischen Vorsorgeeinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

Laut der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen, Bemessungshochwasser BHW 200 = 11,80 m Kölner Pegel, ist das Plangebiet ein hochwassergeschützter Bereich.





Grundsätzlich ist ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen aufgrund einer Beschädigung, eines Bruches oder durch Überströmung nicht auszuschließen, was folglich auch das Plangebiet betreffen kann.

Gemäß DIN 1986/100 ist für das Grundstück ein Überflutungsnachweis zu führen. Hiernach ergibt sich ein erforderliches Auffangvolumen von ca. 927 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser. Das erforderliche Volumen kann in den Tiefpunkten der Verkehrsflächen nachgewiesen werden, die schadlos überstaut werden dürfen.

#### Vergnügungsstättenkonzept

Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt in einem Bereich, für den das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen einen Ausschluss derartiger Nutzungen vorsieht. Das Vorhaben „Spedition und Druckerei“ entspricht somit dieser konzeptionellen Planung.

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Städtebauliche Struktur**

##### Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Die städtebauliche Konzeption geht für den Vorhaben- und Erschließungsplan von einer Nutzung durch „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ aus.

In dem Gebiet des Geltungsbereiches ist eine Hallenerweiterung von ca. 12.500 m<sup>2</sup> Größe geplant, um der dort ansässigen Spedition die Möglichkeiten zur Lagererweiterung zu geben und die Ansiedlung der Druckerei zu ermöglichen. Die neue Halle, die in zwei separate Abschnitte unterteilt wird, schließt unmittelbar an das bereits bestehende Hallengebäude an.

##### Vorhaben-/Betriebsbeschreibung Spedition

Von den 12.500 m<sup>2</sup> Hallenerweiterung werden 7.700 m<sup>2</sup> von der Spedition genutzt. Die Hallenerweiterung schließt unmittelbar südlich an die bestehende Halle an. Das Lager- und Umschlagsgut besteht aus Produkten rund um die Bremse, meistens Bremsbeläge und Bremsscheiben sowie Zubehörteile für diese und deren Verpackung.

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

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.

Anfallende Wertstoffe (Pappen und Folien) werden getrennt gesammelt und durch ein Fachunternehmen zur Weiterverarbeitung abgeholt. Es werden keine wassergefährdenden Stoffe und Produkte gelagert und umgeschlagen

Südlich dieses Bestandsgebäudes soll nun eine Hallenerweiterung durch die Firma LCM Immobilien GmbH & Co. KG auf einer Fläche von ca. 12.500 m<sup>2</sup> vollzogen werden, von der 7.700 m<sup>2</sup> zusätzlich von der Spedition genutzt werden. Bei der Spedition ist eine Erhöhung der Verkehrsmenge nicht vorgesehen, da durch die Hallenerweiterung lediglich die Lagermenge und –struktur erhöht wird, aber nicht die Transportfrequenz.

#### Vorhaben-/Betriebsbeschreibung Druckerei

Weitere 4.800 m<sup>2</sup> der Erweiterungsflächen, die ganz im Osten mit 6 Verladeeinheiten ausgestattet werden, dienen der Ansiedlung der Druckerei. In diesen Gebäudeteil wird ein 795 m<sup>2</sup> großes Zwischengeschoss („Mezzanin“) zur Nutzung für Büro- und Sozialräume integriert. Ein den Verladetoren vorgelagerter Wendekreis mit einem Radius von 14 m sorgt für flüssige und konfliktfreie Transportbewegungen. Die Feuerwehrumfahrung sowie die internen Erschließungsanlagen werden an die bereits vorhandenen Verkehrsflächen angeschlossen.

Bei der Druckerei handelt es sich um einen Lieferanten von Verpackungen aus Papier/Karton („Faltschachteln“) für Kunden überwiegend aus den Branchen „Pharmazie“ und „Kosmetik“. In der Druckerei 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 Druckbögen werden bei der Weiterverarbeitung durch Schneiden, Stanzen und/oder Falzen zur fertigen Pa-



ckungsbeilage 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 Rohstoffes Papier zum Endprodukt weitere Materialien/Stoffe benötigt.

#### Druckfarben:

Die Druckfarben 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 wassermischbar 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) Restgebinde an.

Der Produktionsprozess ist im Einzelnen in der Betriebsbeschreibung der Druckerei dargestellt.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Hitdorf in der „Schutzzone III“. Bestimmte Tätigkeiten sind in dieser genehmigungspflichtig oder verboten.

Im Rahmen der Abstimmung mit der UWB ergibt sich folgendes abgestimmtes Anlieferungskonzept, welches den rechtlichen Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung entspricht:

Die benötigten Farben werden vom Edelman-Werk Wuppertal für eine chargenbezogene Produktion/Verarbeitung bereitgestellt. Die schon jetzt praktizierte Belieferung mit Druckplatten aus Wuppertal wird um die Anlieferung dieser Druckplatten erweitert. Eventuell anfallende Restgebunde werden bei der Rückfahrt befördert und im Werk Wuppertal für einen erneuten Einsatz bereitgestellt.

Für die Versorgung mit Druckhilfs- und Reinigungsmitteln erfolgt eine tägliche Belieferung mit den benötigten Tagesverbrauchsmengen durch einen spezialisierten Dienstleister. Diese Anlieferungen werden in einer Bereitstellungszone für die laufende Produktion bereitgestellt.

Die in der Tagesproduktion angefallenen Abfälle/Rückstände dieser Stoffe werden ebenfalls von dem spezialisierten Dienstleister bei der Anlieferung zur Entsorgung übernommen. Die Bereitstellung zur Entsorgung erfolgt ebenfalls in einer Bereitstellungszone.

#### **4.2 Grün- und Freiraumkonzept**

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht vor, die Fassadenflächen an drei Seiten zu begrünen. Hierzu werden Rankgitterelemente an die Fassade gesetzt. Zudem ist die Begrünung des Hallendaches zu mindestens 50 % vorgesehen.



Weiterhin ist der Erhalt der 10 m breiten privaten Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen entlang der Südseite des Geltungsgebietes vorgesehen. Darüber hinaus wird die private Grünfläche in Teilen durch Anpflanzungen ergänzt und außerhalb der privaten Grünfläche zusätzlich mit den Festsetzungen von elf Einzelbäumen verstärkt.

Zur Aufwertung des gewerblichen Standortes sollen zudem alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden.

Die Bepflanzung des Grundstückes dient der visuellen Gliederung der gewerblich genutzten Fläche. Nicht zuletzt tragen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Unterstützung des Kleinklimas sowie zur Filterung von Feinstaub bei.

Der Erhalt der privaten Grünfläche mit einer Erweiterung durch die 10 % Grünflächen in der Fläche für „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ bewirkt gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ eine Verbesserung der Grünraumsituation.

### **4.3 Immissionsschutz/Trennungsgrundsatz**

#### Anlagenbezogener Lärm

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen einige Grundsätze zu beachten. Demnach sind schallemittierende Nutzungen und schützenswerte Bauflächen so anzuordnen, dass Schallimmissionen auf das geringstmögliche Maß reduziert werden (Trennungsgrundsatz).

Diesem Trennungsgrundsatz kann hier Genüge geleistet werden. Die beschriebenen geräuschemittierenden „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ werden nicht in der Nähe von Allgemeinen Wohngebieten, Außenbereichs-Wohnen und anderen schutzwürdigen Nutzungen ausgewiesen, sodass ausreichende Schutzabstände eingehalten werden können. In Kapitel I. 1 ist eine Erläuterung bezüglich Abstandsklassen gegeben. Die nächstgelegene und planungsrechtlich als reine Wohnbebauung einzuordnende Bebauung befindet sich 260 m östlich und damit auch östlich der Bundesautobahn 59.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerdem nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes.

#### Verkehrslärm

Grundsätzlich ist den gesetzlichen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten Rechnung zu tragen.

Die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsbelastung wird maßgeblich durch die Bundesautobahn 59 ausgelöst.



Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I festzusetzende Fläche für „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ wird mit dem Schutzanspruch „Gewerbegebiet“ berücksichtigt. Um der grundsätzlichen Zulässigkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes zu entsprechen, ist hierzu gemäß der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Bundes-Immissionsschutzgesetz eine Lärmbelastung von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht zu überschreiten.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros Altenberge ergeben sich innerhalb des Baufensters (Baugrenzen) zu erwartende Verkehrslärmbelastigungen, die den für Gewerbegebiet maßgebenden Orientierungswert von 65 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die zu erwartende Lärmbelastung, die durch den Verkehrslärm verursacht wird, ist für das Plangebiet unbedenklich.

#### **4.4 Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die nördlich verlaufende Hitdorfer Straße erschlossen. Wenige hundert Meter in nördlicher Richtung der Bundesautobahn 59 befindet sich die Autobahnanschlussstelle Rheindorf, die die Zufahrt über die Yitzhak-Rabin-Straße nach Rheindorf sowie nach Hitdorf ermöglicht. 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 des Geltungsbereiches verläuft der über die Unterstraße und Wiesenstraße geführte Fuß- und Radweg.

Ein gewerbliches Vorhaben bedingt eine Änderung des an- und abfahrenden Verkehrs. In der gutachterlichen Stellungnahme zu den Verkehrswirkungen der Neuansiedlung einer Druckerei an der Hitdorfer Straße in Leverkusen-Hitdorf des Planungsbüros VIA werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planungsvorhaben und dessen Einfluss auf die Verkehrsqualität einzelner Knotenpunkte überprüft, die in der folgenden Zusammenfassung genau dargestellt werden.

##### Zusammenfassung der gutachterlichen Stellungnahme Verkehr

Als Basis für die bauliche und verkehrliche Entwicklung in Hitdorf gilt die „Verkehrsuntersuchung zum Verkehrskonzept Hitdorf“ aus dem Jahr 2011. Diese Untersuchung stellt die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteiles Hitdorf und deren verkehrlichen Wirkungen für einen Prognosezeitraum von über 10 Jahren dar. In dieser Prognose sind kleinere gewerbliche Betriebe, wie die Druckerei in der Hitdorfer Straße, bereits enthalten. Das Modell basiert auf einer Projektion für das Jahr 2020 und berücksichtigt bereits den Ausbau des Stadtteiles bis zu diesem Zeitpunkt, inklusive kleinerer Gewerbebetriebe. Als Fazit ist festzuhalten, dass kleinere Gewerbe-





ansiedlungen in der Prognose des Verkehrsaufkommens für den Stadtteil Hitdorf bereits berücksichtigt sind. Dies trifft auch auf das Projekt in der Hitdorfer Straße zu.

Die folgende Tabelle verdeutlicht, dass aufgrund des Schichtbetriebes die Anzahl der Fahrten in den Spitzenstundengruppen sehr begrenzt ist. Diese Abbildung beruht auf einer expliziten Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens des Betreibers der Druckerei.

<b>Zeitraum</b>	<b>Neuverkehr aus dem Bauvorhaben (Kfz/Tag)</b>
22:00 – 6:00 Uhr (Schwachverkehrszeit, nachts)	32
6:00 – 9:00 Uhr (Spitzenstundengruppe, morgens)	17
9:00 – 15:00 Uhr (Normalverkehrszeit, tagsüber)	42
15:00 – 19:00 Uhr (Spitzenstundengruppe, nachmittags)	7
19:00 – 22:00 Uhr (Normalverkehrszeit, abends)	8

Tabelle 1: Verteilung des Verkehrsaufkommens im Tagesverlauf

Quelle: Verkehrsplanungsbüro VIA

### Spedition

Die 7.700 m<sup>2</sup> umfassende Hallenerweiterung dient der vorhandenen Spedition zur Erhöhung der Lagermenge und Lagerstruktur, nicht jedoch der Transportfrequenz. Durch die Hallenerweiterung von der Spedition (bestehendes Unternehmen) werden keine neuen Verkehre erzeugt.

Die Tabelle verdeutlicht, dass aufgrund des Schichtbetriebes die Anzahl der Fahrten in den Spitzenstundengruppen sehr begrenzt ist. In der morgendlichen Spitzenstundengruppe sind lediglich 17 Fahrzeuge zu erwarten, am Nachmittag sind es sogar nur 7. Geht man davon aus, dass für die Berechnung der Verkehrsqualität jeweils eine Spitzenstunde maßgeblich ist und in den Spitzenstunden nie mehr als 7 Fahrzeuge auftreten, wird deutlich, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte nicht nachweisbar sind.

Die geringe Anzahl an Fahrzeugen in den Spitzenstunden liegt weit unter dem Bereich der Zufallsschwankungen. Eine Verkehrszählung und Berechnung der Verkehrsqualität ist daher nicht erforderlich.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation in Hitdorf sind demnach sehr überschaubar. Verkehrsprobleme, die durch das neue Unternehmen ausgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten.

- Die Lage des Vorhabens und der Weg zur Autobahn weisen im Umfeld keine empfindlichen Nutzungen auf, sodass eine Verkehrslärmuntersuchung nicht erforderlich ist.



- Die Ansiedlung ist Teil der städtebaulichen Entwicklung Hitdorfs und bei den gültigen Prognoseberechnungen schon mit inbegriffen.
- Aus dem Schichtbetrieb resultiert eine zeitliche Verkehrsverteilung, die nur sehr geringen zusätzlichen Verkehr in den Spitzenstunden erwarten lässt. Dies erübrigt eine Untersuchung der Verkehrsqualität, da diese nicht beeinflusst wird.

### Druckerei

Hinsichtlich der Verkehrsqualität wird dargestellt, dass aufgrund des Schichtbetriebes die Anzahl der Fahrten in den Spitzenstundengruppen sehr begrenzt ist. In der morgendlichen Spitzenstundengruppe sind lediglich 17 Fahrzeuge zu erwarten, am Nachmittag sind es sogar nur 7. Ausgehend davon, dass für die Berechnung der Verkehrsqualität jeweils eine Spitzenstunde maßgeblich ist und in den Spitzenstunden nie mehr als 7 Fahrzeuge auftreten, wird deutlich, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte nicht nachweisbar sind. Die geringe Anzahl an Fahrzeugen in der Spitzenstunde liegt weit unter dem Bereich der Zufallsschwankungen. Eine Verkehrszählung und Berechnung der Verkehrsqualität ist daher hier nicht erforderlich.

### Fazit

Das Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung der Spedition sowie die Ansiedlung der Druckerei und die damit verbundene Verkehrsqualität der Knotenpunkte werden durch die gutachterliche Stellungnahme des Planungsbüros VIA näher betrachtet und die Auswirkungen prognostiziert. Bezüglich des Verkehrsaufkommens erfolgt das Fazit, dass kleinere Gewerbeansiedlungen und somit auch die Ansiedlung der Druckerei in der Prognose des Verkehrsaufkommens für den Stadtteil Hitdorf bereits berücksichtigt sind. Dieses trifft auch auf die Gewerbefläche des Vorhabens an der Hitdorfer Straße zu.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation in Hitdorf sind geringfügig und rechtfertigen eine vertiefende Verkehrsuntersuchung nicht. Verkehrsprobleme, die durch das neue Unternehmen ausgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten.

### Stellplätze

Ausreichend Stellplätze sind im Plangebiet des Bebauungsplanes 80/I „Wiesenstraße“ auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes von der Spedition in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der ruhende Verkehr für die Neuansiedlung der Druckerei wird über die bestehenden Stellplätze des Bestandslagers (ca. 116 Stellplätze) abgedeckt. Die nötige Stellplatzzahl wird mit Einreichung des Bauantrages nachgewiesen. Näheres wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.





## ÖPNV

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

Etwa 1,2 km westlich besteht zudem die Möglichkeit der Rheinüberquerung mittels Autofähre.

## **4.5 Infrastruktur, Technische Ver- und Entsorgung**

### Stromversorgung

Das Logistikhallenbestandsgebäude wird über die Energieversorgung Leverkusen (EVL) über das vorhandene Stromversorgungsnetz in der Hitdorfer Straße beliefert. Die Hallenerweiterung des Bestandsgebäudes wird ebenfalls über diesen Versorgungsträger versorgt.

### Gasversorgung

Das Logistikhallenbestandsgebäude wird über die EVL, Fachbereich GBG (Gas, Wasser, Fernwärme), über das vorhandene Gasversorgungsnetz in der Hitdorfer Straße beliefert. Die Hallenerweiterung des Bestandsgebäudes wird ebenfalls über diesen Versorgungsträger versorgt.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz in der Hitdorfer Straße.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Netz sowie über den Sprinkler- und Löschwasserbevorratungstank mit 1.150 m<sup>3</sup> Speichervolumen auf dem gemeinsamen Grundstück mit der Spedition. Sofern aus brandschutztechnischen Gründen in Folge der Erweiterung erforderlich, wird der bestehende Sprinklerstank ergänzt. Erforderlich ist auf dem Grundstück ein Löschwasservorrat von 192m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Std. = 384 m<sup>3</sup> (Grundschatz). Sofern die Bevorratung für den Grundschatz in dem bestehenden Löschwasserbehälter nachgewiesen ist, erübrigt sich eine weitere Löschwasserbereitstellung für den Grundschatz. Die Versorgung von dem Behälter zu den Hydranten ist über eine Löschwasserleitung im Abstand von 100 – 120 m zu sichern.

Anfallendes Löschwasser wird im Brandfall innerhalb des Plangrundstücks zurückgehalten. Als Rückhalteflächen stehen die Staukanäle sowie die mit Hochborden eingefassten Flächen der Anlieferung zur Verfügung. Der Zulauf zur Rohrigolenanlage wird im Brandfall ge-



geschlossen werden, ebenso der Schieber zur Entwässerung in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Ein Nachweis ist gemäß Richtlinie Löschwasser-Rückhalteinrichtungen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRüRL) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

#### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Vorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Hitdorf vom 03.04.1998. Im süd-östlichen Teil der Wiesenstraße befindet sich ein in der Wasserschutzzone II bzw. III liegender Mischwasserkanal, der für die Ansiedelung von Gewerbeflächen geplant und im Jahre 2007 gebaut wurde.

##### a) Unbelastetes Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann über eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 versickert und dem Grundwasserleiter so wieder zugeführt werden. Es wurden hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bewertung der Versickerung sind wie folgt im hydrogeologischen Bericht zusammengefasst:

Die Probennahme des natürlichen Bodens (MP NB 1) repräsentiert die für die Versickerung vorgesehenen natürlichen Bodenhorizonte. Das Sandmaterial ist aufgrund eines minimal erhöhten Feststoffgehaltes von Nickel der LAGA-Einbauklasse Z 0 zuzuordnen.

Alle festgestellten Eluat-Werte weisen – sofern überhaupt nachweisbar – lediglich Spurengehalte auf und sind somit der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen.

Der marginal erhöhte Nickelgehalt ist geogen bedingt. Hinweise auf eine anthropogene Ursache liegen nicht vor. Schadstoffverfrachtungen von den aufliegenden Auffüllungen in das darunter liegende natürliche Sandmaterial können aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse der Probennahme des Auffüllungsmaterials (MP A 1) ausgeschlossen werden; insbesondere im Eluat wurden auch hier lediglich Spurengehalte festgestellt.

Da die durch die Probe MP NB 1 repräsentierten natürlichen Sandbodenmaterialien auch durch die großräumige, natürliche Versickerung mit Niederschlagswasser durchströmt werden, findet durch eine gleichartige künstliche Versickerung keine negative Zustandsänderung statt.

Nachteilige Veränderungen des Sicker- und Grundwassers sind somit, auch im Dauerbetrieb der Anlage, auszuschließen.



Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser durch die anstehenden natürlichen Sandbodenmaterialien somit zulässig.

Sofern im Rahmen der Errichtung der Versickerungsanlage natürliche Bodenmaterialien anfallen, ist der Wiedereinbau vor Ort aus fachgutachterlicher Sicht zulässig. Es würde lediglich eine Umlagerung der natürlichen Bodenmaterialien in andere Bereiche mit gleichartigen Bodenmaterialien und somit keine negative Zustandsänderung stattfinden.

Der geogene Gesamtschadstoffgehalt der Region bzw. des Projektareales würde durch eine Umlagerung nicht erhöht. Zudem würde keine Mobilisierung vorhandener Schadstoffe in Gang gesetzt. Eine erhebliche Freisetzung von Schadstoffen oder zusätzliche Einträge, welche nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen oder das Schutzgut Grundwasser erwarten lassen, wären nicht zu besorgen. Das gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vorgegebene Verschlechterungsverbot wäre eingehalten.

Die Rohrigolenanlage kann im südlichen Grundstücksbereich zwischen Gebäude und privater Grünfläche angeordnet werden. Bei einer Muldenversickerung sind entsprechende Flächen bereit zu halten.

#### b) Belastetes Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und das anfallende Schmutzwasser sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der bestehende Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation befindet sich in der Wiesenstraße. Hier wird bereits heute das anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser des Gesamtgrundstückes Flurstück 210, Flur 14, Gemarkung Rheindorf gedrosselt abgeleitet.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück im Trennsystem abgeleitet bis zum Übergabeschacht an der südlichen Grundstücksgrenze und von hier aus über eine Mischwasserdrosselleitung mit  $Q_{ab} = 350\text{l/s}$  an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Im Übergabeschacht wird durch eine Schieberanlage die Möglichkeit geschaffen, im Brand- oder Havariefall den Zufluss zum öffentlichen Kanal zu unterbrechen.

Gemäß Stellungnahme der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) ist das Grundstück für die geplante Erweiterung nicht erschlossen. Die notwendige abwassertechnische Planung ist vor Satzungsbeschluss mit den TBL und der unteren Wasserbehörde abzustimmen und darzulegen. Die Planungen und Nachweise werden Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die erforderliche was-



serrechtliche Genehmigung ist vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

#### 4.6 Grün- und Freiraumsituation

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches umfasst eine 0,28 ha große private Grünfläche, die von der Planung unberührt bleibt. Der Flächennutzungsplan setzt die Flächen südlich des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft fest, in denen sich zudem zwei Brunnen befinden.

Im Osten noch vor der Bundesautobahn 59 befindet sich ein Schutzgrünstreifen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn 59 setzt der Flächennutzungsplan eine Waldfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 b und Abs. 4 BauGB fest.

Im Norden befindet sich hinter dem Bestandslogistikgebäude und der Hitdorfer Straße neben kleineren landwirtschaftlichen Bereichen ebenfalls eine forstwirtschaftliche Fläche. Bei den dort existierenden öffentlichen Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, handelt es sich um einen Friedhof und eine Parkanlage. Dahinter gliedern mit dem Großen und Kleinen Dehlensee mehrere Seen an.

Im Westen ist neben der landwirtschaftlichen Fläche in ca. 1 km Entfernung eine größere öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Parkanlage, Spielbereich und Bolzplatz dient.

#### 4.7 Altlasten

Für die Flurstücke 210 und 121, Flur 14 der Gemarkung Rheindorf, liegt eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen vor.

Für das Flurstück 121 sind keine Hinweise auf Altlasten/schädliche Bodenveränderungen vorhanden.

Flurstück 210 befindet sich im Bereich einer Fläche, die derzeit mit nachfolgender Bezeichnung im BAK eingetragen ist:

- Flächenbezeichnung: Bayer-Gärtnerei Leverkusen-Hitdorf
- Flächennummer: NW 2054
- Flächenstatus: Verdacht generell ausgeräumt

Die Tatsache, dass über den Bereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt nicht aus, dass nicht dennoch schädliche Bodenveränderungen aufgedeckt werden können. Sollten in diesem Bereich, z. B. im Zuge von Bodeneingriffen, Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) umgehend darüber zu informieren.



#### **4.8 Gender Mainstreaming**

Der Bebauungsplan wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit ist damit gegeben.

### **5. Begründung der Festsetzungen**

#### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Nachstehend werden die textlichen Festsetzungen des Plangebietes mit Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und weiteren Festsetzungen begründet.

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Anstatt eines Gewerbegebietes gemäß BauNVO wird eine Fläche für „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ festgesetzt, da im Rahmen des § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der aufgrund von § 9 a erlassenen Verordnung gebunden ist. Es besteht somit keine Bindung an die Festsetzungskataloge der BauNVO. Durch die Freistellung von den allgemeinen Festsetzungskatalogen kann der konkrete Projektbezug in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Innerhalb der Fläche für „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ werden dementsprechend nur eine Druckerei und eine Spedition zugelassen, sofern durch Einzelgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung die Einhaltung der Grundsätze des Immissionsschutzes nachgewiesen wird und Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen vermieden werden. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die Hallenerweiterung zur Erhöhung der Lagermenge und Lagerstruktur für die bestehende Halle der Spedition sowie der Neuansiedlung der Druckerei geschaffen.

##### Abstandsklassen

Für die „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ ist auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1 - (MBI.NRW.2007, S.659) festgesetzt, dass Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklassen I bis V nicht zulässig sind. Zugelassen sind jedoch Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Druckereien, sofern durch Einzelgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung die Einhaltung der Grundsätze des Immissionsschutz-



zes nachgewiesen wird und Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen vermieden werden.

Speditionen, die gemäß der Abstandsliste der Abstandsklasse V zugeordnet sind und einen Mindestabstand von 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten müssen, sind im Plangebiet zugelassen, auch wenn der erforderliche Abstand durch den vorliegenden Bebauungsplan unterschritten wird. Bei der Entfernungsangabe handelt es sich jedoch nur um einen abstrakten Wert. Dieser kann im Einzelfall unterschritten werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung auch bei Unterschreitung des Abstandes gewährleistet wird.

Die für die Festlegung des notwendigen Schutzabstandes maßgeblichen Schallpegel gehen bei der Druckerei von dem Kraftfahrzeugverkehr sowie von den Lüftungs- und ggf. Abluftreinigungsanlagen aus. Die betriebstypischen und dominanten Geräuschemissionen werden bei einer Spedition insbesondere durch die Bewegungen der Kraftfahrzeuge und die Be- und Entladevorgänge verursacht.

Der Abstand zwischen dem äußersten östlichen Plangebietsrand und den nächstgelegenen Immissionsorten östlich der Autobahn beträgt etwa 260 m. Der Abstand der Abstandsklasse wird daher nur um etwa 40 m unterschritten. Die Erweiterung bietet dem ansässigen Gewerbe in Hitdorf eine adäquate Entwicklungsmöglichkeit. Letztlich folgt auch die Bauleitplanung den Vorprüfungen und empfohlenen Festsetzung der schalltechnischen Stellungnahme (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge), wonach die Zulässigkeit von Speditionen und Druckereien in Abhängigkeit eines Einzelgutachtens zum Bauantrag nachzuweisen ist.

Die angestrebte städtebauliche Gliederung des Gebietes wird durch die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe und die Baugrenzen bestimmt.

Mit der Festsetzung, dass im Plangebiet Druckereien und Speditionen nur zulässig sein sollen, sofern durch ein Einzelgutachten die Einhaltung der Grundsätze des Immissionsschutzes nachgewiesen wird und Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen vermieden werden, sind Druckereien und Speditionen aber erst zulässig, wenn im vorgenannten Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass für einen klar definierten Betriebszustand mit eindeutig beschriebenen Betriebsabläufen, die erforderlichen Immissionsrichtwerte für die umliegende Bebauung sicher eingehalten werden können.





## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Da eine Bindung an die BauNVO bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht besteht, wird eine GRZ von 0,9 für Gebäude und versiegelte Fläche festgesetzt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,9 wird erreicht, dass das Grundstück im Plangebiet intensiv im Sinne der Nachverdichtung ausgenutzt wird und alle im VEP dargestellten Hallen und Anlagen, die LKW Zufahrt, der Wendekreis und der Anlieferungshof sowie die befestigte Feuerwehrezufahrt ermöglicht werden können.

Damit liegt die GRZ immer noch unter der festgesetzten GRZ des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“, in dem gemäß BauNVO 1977 eine Versiegelung der Fläche über die Gebäude (sogenannte GRZ 1) hinaus bis zu 100 % (durch sogenannte GRZ 2) möglich war. Gegenüber der rechtskräftigen Planung wird dementsprechend eine für die Natur verträglichere Planung angestrebt.

### Höhe baulicher Anlagen

Um beim Anbau an die Bestandshallen ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen, wird als Höhe der baulichen Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 56,40 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 12,50 m über Oberkante Fußboden (OKF) (DHHN 92). Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Attika.

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen können durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen wird auf 3,0 m in der Höhe begrenzt. Der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 5 % der Gebäudegrundfläche nicht übersteigen. Im Gebiet für „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bis zu 1,5 m Höhe durch Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Bisher war gemäß Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, die mit 3,50 m Höhe definiert ist. Tatsächlich befindet sich hier ein 12,50 m hohes Hallengebäude der Spedition mit einer OKF von 43,80 m ü. NN zuzüglich 12,50 m Hallenhöhe = 56,30 m ü. NN. Dies entspricht einer Höhe von 56,331 m über Normalhöhennull als Bezugshöhe (NHN), gerundet 56,40 m NHN. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll damit eine Hallenerweiterung in gleicher Höhe wie die Bestandsgebäude zulässig sein.



### **3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO unzulässig. Hierdurch soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Gewerbefläche sichergestellt sein.

Unterirdische Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen. Damit wird sichergestellt, dass die notwendige Wasserrückhaltung auf dem Gelände außerhalb der Hallenbaukörper stattfinden kann und gleichzeitig die private Grünfläche unangetastet bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bilden das geplante städtebauliche Konzept ab.

Die festgesetzte Baugrenze verläuft entlang der Außenhaut des Gebäudekörpers, sodass sie diesen vollständig umschließt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch notwendige Fluchttreppen ist ausnahmsweise bis zu 5 m zulässig, da diese nur untergeordnet in Erscheinung treten und ggf. aus Gründen der Betriebssicherheit erforderlich werden.

Zum Anschluss an die Bestandshalle, die sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ befindet, wird eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch wird dem Vorhaben zum unmittelbaren Anbau an die Bestandshallen entsprochen und die Berücksichtigung von Abstandsflächen nachhaltig ausgeschlossen.

### **4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen**

Zum Schutz vor Außenlärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01), auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel wird mit 70 dB(A) festgesetzt. Diese Anforderung ergibt sich aus dem Schutzanspruch für Büro- und Gewerbenutzungen gemäß der in der schalltechnischen Stellungnahme des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge [08/2018] ermittelten Bewertung).

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.





Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

## **5. Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Abschirmungsgrün und zur optischen Gestaltung sollen sämtliche unversiegelte Grundstücksflächen begrünt werden.

#### Einzelbäume:

Es werden auf der Südseite der Hallenerweiterung als Ergänzung der hier festgesetzten privaten Grünfläche Einzelbäume festgesetzt.

Nicht zuletzt tragen der Erhalt und die Pflege der privaten Grünflächen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Grünkonzeptionierung bei (s. textliche Festsetzungsziffer 6). Näheres wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Die mit Planeintrag festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumart sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Als Anpflanzqualität sind dreifach verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen mit 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Folgende standortgerechte Bäume sollen Verwendung finden:

- *Salix alba* – Weide
- *Alnus glutinosa* – Erle
- *Fraxinus excelsior* – Esche.

Die genannten grünordnerischen Maßnahmen dienen der visuellen, lokalklimatischen und luftqualitätsbezogenen Aufwertung und Gliederung des Areals. Dies ist angezeigt, da hier infolge der Flächenversiegelung eine Erwärmung und eine technogene Umgestaltung der Landschaft stattfinden. Insbesondere der dauerhafte Erhalt der privaten Grünfläche dient der Eingliederung des neuen Gebäudes in die Umgebung und der optischen Abschirmung des Geländes aus Richtung Süden.

Die festgesetzten Baumstandorte können noch geringfügig geändert werden.



### Fassadengrün

Aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Landschaftsbildes müssen an den von der Rheinaue einsehbaren drei Fassadenseiten fensterlose Fassadenteile mit einer Breite von mehr als 10 m, mit Ausnahme von Anlieferungsbereichen, bauordnungsrechtlich erforderlicher Fluchtwege und Fluchttreppenhäuser sowie Werbeanlagen und Lüftungseinrichtungen, mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze (Selbstklimmer bzw. Rank- und Schlingpflanzen) - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - pro angefangene 1,50 m Fassadenbreite dauerhaft begrünt werden.

Für die Hallenerweiterung TMD muss die Rankkonstruktion die Dachhöhe erreichen. Aufgrund der Höhe der Gebäude werden für die Fassadenbegrünung beispielsweise folgende Kletterpflanzenarten vorgeschlagen:

- Chinesischer Blauregen *Wisteria sinensis*
- Japanischer Blauregen *Wisteria floribunda*
- Schlingknöterich *Fallopia baldschuanica*

Die Südwestfassade der Druckerei Edelmann muss ebenfalls mit Fassadenbegrünung ausgestattet werden. Hier eignen sich ebenfalls die o.g. Arten. Die Rankgitter/Ranknetze müssen bis auf Höhe der Fensterbänder angebracht werden.

### Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 – 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen. Die extensiv zu begrünende Dachfläche kann bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf dem Dach um die Fläche verringert werden, die von diesen Anlagen in Anspruch genommen werden.

Mit dieser Festsetzung soll den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

## **6. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Entlang der südlichen Bebauungsplangrenze wird eine 0,28 ha große private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün“ festgesetzt. Für diese Fläche sind bauliche Maßnahmen ausgeschlossen. Diese private Grünfläche ist auch bisher im Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ in gleicher Größe festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dementsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen



und Sträuchern festgesetzt. Ferner sind sie während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Weitere Anforderungen an die Gestaltung der privaten Grünflächen werden im Durchführungsvertrag genauer fixiert.

Auf den nach Abriss der Scheune im Westen entstehenden Freiflächen, die nicht wie bisher bestehenden Baukörpern dienen, wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün“ entsprechend umgesetzt und es werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume entsprechend der Vorschlagliste zu ersetzen.

- *Salix alba*
- *Alnus glutinosa*
- *Fraxinus excelsior*

(Mindeststammumfang der Ersatzbäume 16 - 18 cm).

Abgänge Strauchgehölze sind zu ersetzen (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).

Als Anpflanzarten sind folgende standortgerechte Sträucher zu verwenden:

- *Corylus avellana*,
- *Cornus sanguinea*,
- *Alnus glutinosa*,
- *Salix fragilis*,
- *Rosa canina*.

Die private Grünfläche wird erhalten und in ihrer Funktion als wichtige wertgebende Struktur für Natur und Landschaft stabilisiert. Sie dient weiterhin der visuellen Abschirmung zur freien Landschaft. Naherholungssuchende, die entlang des Rheines verkehren, blicken ins Grüne.

Überdies bewirkt die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens eine Stabilisierung des Kleinklimas und eine Filterung des Staubes.

## **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz von Insekten für Hof- und Gebäudebeleuchtungen sind Lampen und Leuchten in insektenschonender Bauweise mit nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtung zu verwenden.



Die Lichtpunkthöhe sollte fünf Meter nicht überschreiten. Der Lichtkegel soll nach unten gerichtet sein und asymmetrisch weg von der freien Landschaft Richtung Gewerbegebiet leuchten.

Diese Festsetzung dient dem Schutz von Insekten.

#### **8. Artenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 S. 3 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I wurden alle relevanten Lebensraumstrukturen während der Ortsbegehung begutachtet und untersucht. Dabei wurde insbesondere nach Hinweisen (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.) auf ehemaligen und/oder aktuellen Besatz durch planungsrelevante Arten geachtet.

##### Amphibien

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I ergibt sich, dass keine amphibischen Lebensräume auf dem Gelände vorhanden sind.

##### Vögel

Im Bereich der großen, einseitig offenen Lagerhalle wurden insgesamt 3 Fortpflanzungsstätten gebäudebrütender Arten nachgewiesen. Im Bereich der benachbarten kleinen Lagerhalle fanden sich keine vergleichbaren Nachweise. Etwa 150 m außerhalb des nördlichen Geltungsbereiches befindet sich ein Turmfalkenkasten, der in den letzten Jahren erfolgreich bebrütet wurde. Temporäre oder dauerhafte Einflüsse, die als Verbotstatbestand zu werten wären, sind diesbezüglich somit nicht abbildbar.

##### Fledermäuse

Eine Lebensraumeignung für Fledermäuse ist aufgrund der Bauart in beiden Schuppen nicht gegeben.

##### Zusammenfassung

In den Heckenstrukturen der privaten Grünfläche sowie im großen Lagerschuppen sind Brutvorkommen nicht auszuschließen bzw. wurden nachgewiesen. Während der Kontrolle (außerhalb der Kernbrutzeit) am 16.08.2018 konnte jedoch keine faunistische Brutaktivität festgestellt werden.

- o Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar oder unter ökologischer Begleitung zu erfolgen.
- o Umfängliche Heckenstrukturen auf dem Gelände sind weiterhin zum Erhalt festzusetzen.



- o Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat der Abbruch der beiden Lagerschuppen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar oder unter ökologischer Begleitung zu erfolgen.
- o Zur Vermeidung der Störung ist ein blickdichter Bauzaun zur privaten Grünfläche zu installieren. Zudem ist die Baustellenbeleuchtung so zu installieren, dass keine Abstrahlung auf den Bereich der privaten Grünfläche erfolgt. Die Maßnahme ist durch eine ökol. Baubegleitung zu überwachen.
- o Zur Kompensation der Fortpflanzungsstätten im großen Lagerschuppen sind mindestens zehn neue artspezifische Fortpflanzungsstätten im Nahbereich des bestehenden Standortes zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Eine Beeinträchtigung im Nahrungshabitat im Sinne des BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 liegt nicht vor. Dies ist unter Festsetzungsziffer 9.1 festgelegt.
- o Wünschenswert wäre auch die Aufhängung von zwei Fledermausflachkästen (Schwegler 1FF). Diese Fledermauskästen sollten ebenfalls eine Aufhänghöhe von mindestens vier Meter haben und müssen nicht gereinigt werden.
- o Für die Fenster, besonders zur Rheinseite hin, muss Vogelschutzglas Verwendung finden, um den Tod von Vögeln an Scheiben in denen sich die Landschaft spiegelt, zu verhindern.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen zehn Nistkästen für den Feldsperling in einer Aufhänghöhe von mindestens 4 m anzubringen sind. Dies dient als Kompensation der Fortpflanzungsstätten innerhalb des großen Lagerschuppen. Die Art nutzt neben Gebäuden auch häufig künstliche Nisthilfen zur Brut.

Die für den Feldsperling anzubringenden zehn Nistkästen müssen einmal jährlich im Winterhalbjahr gereinigt werden. Es sollte der Schwegler Holzbetonnistkasten 2GR mit einer Fluglochweite oval, 30 x 45 mm, oder ein gleichwertiges Produkt eines anderen Unternehmens, Verwendung finden. Aufhänghöhe mindestens vier Meter. Ein Plan der Hangplätze der Nistkästen muss der UNB zur Verfügung gestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG im Vorfeld ausgeschlossen werden. Die formulierten Anforderungen werden im noch zu schließenden Durchführungsvertrag näher geregelt.

Laut artenschutzrechtlicher Prüfung ist das Bauvorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes genehmigungsfähig. Die formulierten Anforderungen werden im noch zu schließenden Durchführungsvertrag näher geregelt.



## **9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**

### Werbeanlagen

Um einem geordneten Orts- und Landschaftsbild zu entsprechen und die nahe gelegene Bundesautobahn nicht zu behindern, sind Werbeanlagen innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig und innerhalb der Gewerbefläche nur unter folgenden Maßgaben zulässig:

Werbeanlagen an Gebäuden:

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Werbeanlagen sind auf Dachflächen ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.

Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Höhe der baulichen Anlagen nicht hinaus ragen. Die maximale Schriftgröße an der Fassade darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Für Werbeanlagen, die im Bereich der Anbaubeschränkungszone angebracht werden sollen, ist die Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW einzuholen. Diese Vorgabe wird im Durchführungsvertrag zu regeln sein.

Fahnen und Werbepylone:

Werbepylone sind unzulässig.

Je Gewerbebetrieb sind bis zu sechs Werbefahnen zulässig. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 6,0 m über der Geländeoberfläche sein.

### Fassadengestaltung

Um einem geordneten Orts- und Landschaftsbild zu entsprechen, erfolgt für die Gewerbebauten die Festlegung der Fassadenfarbe. Für die Gebäude „Spedition und Druckerei“ sind nur Elementfassaden in grau (ähnlich wie RAL 9006) mit Sockel in grau (ähnlich wie Farbe RAL 7035) zulässig.

Diese Materialien und Farbtöne entsprechen denen der Bestandsgebäude nördlich des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



## **II. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

In einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG), bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

Es dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

Es dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

### **2. Wasserschutzzone**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Hitdorf vom 03.04.1998. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zum Wasserschutzgebiet Leverkusen-Hitdorf ist anzuwenden und zwingend einzuhalten.

Voraussetzung zur Errichtung und zum Betrieb des Vorhabens „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ ist eine wasserrechtliche Genehmigung, für deren Erteilung die Untere Wasserbehörde Leverkusen zuständig ist.

In dem Bereich der Wasserschutzzone der Wassergewinnung sind wassergefährliche Anlagen/Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (LAU-Anlagen Lagern, Abfülle oder Umschlagen), nicht zulässig.





### **III. Hinweise**

#### **1 Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde nach § 15 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0 Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **2 Kampfmittel**

Beim Fund von Kampfmitteln oder sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelräumdienstes (KBD) zu entnehmen.

#### **3 Erdbebenzone**

Die Gemarkung Hitdorf befindet sich in der Erdbebenzone 1 Unterklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der BRD 1:350.000, Karte zu DIN EN 1998-1/NA:2011-01. Es sind entsprechende bautechnische Maßnahmen nach DIN EN 1998-1/NA2011-01 zu treffen.

#### **4 Überschwemmungsgefährdete Bereiche**

Das Plangebiet liegt im Hochwasser-Risikogebiet des Rheines. Das Plangebiet ist bis 11,80 m Kölner Pegel gegen Hochwasser vom Rhein durch baulichen Hochwasserschutz geschützt. Bei einem Hochwasserereignis, das ein 200-jähriges Hochwasserereignis (11,90 m Kölner Pegel) übersteigt, kann es zu Überflutungen kommen. Bei der Planung von technischen Vorsorgeeinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

#### **5 Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann über die belebte Bodenzone oder Rohrrigolen versickert werden. Voraus-





setzung für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, für deren Erteilung die Untere Wasserbehörde der Stadt Leverkusen (UWB) zuständig ist.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Für anfallendes Niederschlagswasser ist eine Pufferung über unterirdische Retentionsräume sicherzustellen.

#### Unbelastetes Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann über eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 versickert und dem Grundwasserleiter so wieder zugeführt werden. Es wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. In dem hydrogeologischen Bericht ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Baugrundes mit  $k = 1 \times 10^{-5}$  m/s festgestellt worden.

Nach Auswertung der relevanten Grundwassermessstelle SW0116 liegt der maximale Grundwasserspiegel bei 41,56 m NHN. Dieser Wert ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

Die geplante Geländehöhe liegt auf ca. 42,90 m NHN bis 43,80 m NHN. Die Auflagerfläche der Versickerungsanlage ist im Zuge der Entwässerungsplanung mit mindestens 1,00 m Flurabstand zum maximalen Grundwasser festzulegen.

Die anstehenden Auffüllungen sind im Bereich der Versickerungsanlage bis auf die gewachsenen Sande auszuheben und durch versickerungsfähigen, unbelasteten Boden, vergleichbar den anstehenden Sanden, auszutauschen.

Eine Rohrrigolenanlage kann im südlichen Grundstücksbereich zwischen Gebäude und privater Grünfläche angeordnet werden. Bei einer Muldenversickerung sind entsprechende Flächen bereit zu halten.

#### Belastetes Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und das anfallende Schmutzwasser sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der bestehende Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation befindet sich in der Wiesenstraße. Hier wird bereits heute das anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser des Gesamtgrundstückes Flurstück 210, Flur 14, Gemarkung Rheindorf gedrosselt abgeleitet.



### Retentionsraum

Das zulässige  $Q_{ab}$  aus dem Gesamtflurstück 210 wird gemäß Stellungnahme der TBL mit 350 l/s vorgegeben.

Unter Berücksichtigung der maximal versiegelbaren Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 34/I (19.230 m<sup>2</sup> Flächen für „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ x 0,9 GRZ = 17.307 m<sup>2</sup>) sowie der maximal versiegelbaren Flächen des übrigen Flurstückes 210 (30.040 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet) ergibt sich eine zu entwässernde Fläche von 47.347 m<sup>2</sup>. In Abzug zu bringen ist das Dachflächenwasser der Hallenbauten gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan (12.500 m<sup>2</sup>), das auf dem Grundstück versickert werden kann. Somit verbleibt eine zu entwässernde Fläche von 34.847 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich das  $Q_{zu}$  unter Berücksichtigung des Berechnungsregens  $r_2$  5 min. = 236,5 l/s/ha.

$$Q_{zu} = (236,5 \text{ l/s/ha} \times 34.847 \text{ m}^2) / 10.000 \text{ m}^2 = 824,13 \text{ l/s}$$

Der erforderliche Retentionsraum für das Gesamtflurstück 210 berechnet sich nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 mit der Regenreihe für das 5-jährige Regenerignis laut Berechnung vom 18.10.2018 ergibt sich ein Stauvolumen von 334 m<sup>3</sup>.

Auf dem Grundstück vorhanden ist ein Retentionsraum von 160 m<sup>3</sup>.

Zusätzlich erforderlich sind somit  $334 \text{ m}^3 - 160 \text{ m}^3 = 174 \text{ m}^3$ .

Der Nachweis ist über einen unterirdischen Behälter oder Stauraumkanal zu führen.

### Kanalanschluss

Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück im Trennsystem abgeleitet bis zum Übergabeschacht an der südlichen Grundstücksgrenze und von hier aus über eine Mischwasserdrosselleitung mit  $Q_{ab} = 350 \text{ l/s}$  an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Im Übergabeschacht wird durch eine Schieberanlage die Möglichkeit geschaffen, im Brand- oder Havariefall den Zufluss zum öffentlichen Kanal zu unterbrechen.

### Genehmigung

Das Vorhaben „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Hitdorf vom 03.04.1998. Die Genehmigung der Niederschlagswasserbehandlung und der Niederschlagswasserableitung ist formal und vor Satzungsbeschluss bei der UWB zu beantragen und einzuholen.



## 6 Sonstiges

Bezüglich der unter Ziff. I 1 verwendeten Angaben zu Abstandsklassen wird auf die Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI.NRW.2007, S.659) verwiesen.

Bezüglich der unter Ziff. I 5.1 verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen.

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art; etc. – oder Gutachten Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.



## Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt

### 1. Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, daher entfällt die Erarbeitung eines Umweltberichtes.

Gleichwohl sind die umweltbezogenen, abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln und in das Planverfahren einzustellen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden daher alle erforderlichen Umweltbelange ermittelt und abgewogen. Dies betrifft die Belange von Tieren, Pflanzen, Flächenverbrauch, Boden, Wasser, Luft, Klima, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die Nutzung erneuerbarer Energien.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte hierzu mit den jeweiligen Fachämtern eine Erörterung, Abstimmung und entsprechende Abwägung.

#### Menschen

Unter Berücksichtigung der Umsetzungen der Forderungen des Schallgutachtens sind keinerlei negative Auswirkungen aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten.

Grundsätzlich ist den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB Rechnung zu tragen.

In der schalltechnischen Stellungnahme des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge unter Berücksichtigung und Anwendung der DIN 18005/07.02 erfolgt die Beurteilung der Lärmimmissionen in mehreren Betrachtungsschritten. Die Aufgabe besteht darin, die von der Bundesautobahn 59 als Hauptverkehrsweg auf dem Gebiet der Stadt Leverkusen ausgehende Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und die zu erwartende Lärmbelastung im Plangebiet flächenhaft über Rasterlärmkarten (RLK) zu ermitteln.

Die Grundlage der RLS-90 dient der Berechnung der Verkehrslärmemissionen und –immissionen für den Straßenverkehrslärm.

Die Verkehrsbelastungen im Zuge der Bundesautobahn A 59 wurden auf der Grundlage von Ergebnislisten der amtlichen Straßenverkehrszählung 2015 durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Verfügung gestellt und dann mit Anwendung des HBS 2001/2009 auf den derzeitigen Prognosehorizont 2030 hochgerechnet.



Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I festzusetzende Fläche „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ wird mit dem Schutzanspruch „Gewerbegebiet“ berücksichtigt. Die Beurteilung der Anspruchsvoraussetzungen für Gewerbegebiete liegt bei

65 dB(A) tags

50 dB(A) nachts

nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06.00 – 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 – 06.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

a) Verkehrslärm

Nach der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich innerhalb des Baufensters (Baugrenzen) zu erwartende Verkehrslärmbelastungen, die den für Gewerbegebiet maßgebenden Orientierungswert von 65 dB(A) tags nicht überschreiten. Die zu erwartende Lärmbelastung, die durch den Verkehrslärm verursacht wird, ist für das Plangebiet nicht bedenklich.

Da in dem Gewerbegebiet der Orientierungswert durch den Verkehrslärm nicht überschritten wird, ist zur Festlegung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß DIN 4109-2:2018-01 Nummer 4.4.5.6 der Tag-Immissionsrichtwert heranzuziehen.

Da für den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 allerdings nur knapp unterschritten werden, wird in Summation mit den im Plangebiet maximal zulässigen Gewerbelärmimmissionen zur Wahrung der gesunden Arbeitsverhältnisse ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A) festgesetzt. Die entsprechende Herleitung und Berechnung ist der schalltechnischen Stellungnahme Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge zu entnehmen.

Ausgehend von der ca. 90 m östlich des Plangebietes verlaufenden Bundesautobahn 59 unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung.



b) Anlagenbezogener Lärm und Geräusche auf dem Betriebsgelände

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind – reine Wohngebiete (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), angegeben sind. Bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wurde der Nachtwert [35 dB(A)], bei regelmäßig 1- bis 2-schichtig arbeitenden Betrieben der Tageswert [50 dB(A)] zugrunde gelegt.

Der Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind akzeptabel.

Der ermittelte Mindestabstand zwischen dem östlich der Autobahn 59 vorhandenen reinen Wohngebiet (WR) - Alte Ziegelei - beträgt rd. 260 m.

Die für die Festlegung des notwendigen Schutzabstandes maßgeblichen Schallpegel gehen bei der Druckerei vielmehr von dem Kraftfahrzeugverkehr sowie von den Lüftungs- und ggf. Abluftreinigungsanlagen aus.

Die betriebstypischen und dominanten Geräuschemissionen werden bei einer Spedition insbesondere durch die Bewegungen der Kraftfahrzeuge und die Be- und Entladevorgänge verursacht. In Verbindung mit den vorgesehenen Produktionsabläufen und Druckverfahren sowie des geringen Verkehrsaufkommens von 106 Fahrten (davon 32 nachts) mit 94 Fahrten durch Pkw und 12 Fahrten des Lieferverkehrs mit schweren Fahrzeugen seitens der Druckerei und der Tatsache, dass durch die Hallenerweiterung (Erhöhung der Lagerkapazität) der Spedition keine neuen Verkehre erzeugt werden, ist die Umsetzbarkeit aus schalltechnischer Sicht anhand vergleichbarer Projekte dieser Größenordnung erkennbar.

Die Lärmgutachten (Immissionsprognosen) für die Druckerei (Neubau) und die Spedition (Erweiterung) als Nachweis, dass für einen klar definierten Betriebszustand mit eindeutig beschriebenen Betriebsabläufen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen. Im Falle dieses Vorhabens kann angenommen werden, dass die Errichtung und der Betrieb von Druckereien und Speditionen durch Auflagen in der Baugenehmigung hinreichend gelöst werden kann. Diese Auflagen können aber im Einzelfall erhebliche Einschränkungen des Betriebes bedeuten.



## Boden

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 hauptsächlichsten Bestandteile des geologischen Untergrundes sind fluviatile Terrassen-Sande und -Kiese, die durch Aufschüttungen des Rheines 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 Kultosolen, 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 keinem Einfluss von Grund- und Stauwasser. Die Feuchtstufe wird als mäßig frisch bis mäßig trocken beurteilt. Die Luftkapazität ist hoch. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.

Zu der Fläche liegt ein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen vor. Aufgrund von Verdachtsmomenten durch die Vornutzung wurden orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Auffüllungen mit Ziegel- und Betonbruchstücken vorgefunden; die chemischen Untersuchungen zeigten aber keine auffälligen Stoffgehalte. Eine Nutzungseinschränkung ergab sich hierdurch nicht.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand keine schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Bereich der überplanten Fläche festgestellt wurden, schließt nicht aus, dass im Zuge von Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

Im Rahmen der abfallrechtlichen Einstufung wurde das Auffüllungsmaterial, bei welchem es sich um aufgebrauchten braunen Oberboden, der teils als sandiger Schluff, teils als schluffiger Sand anzusprechen ist und in einer Stärke zwischen ca. 0,2 m und ca. 0,8 m vorliegt, handelt sowie die natürlich anstehenden Böden untersucht.





Im Ergebnis sind die natürlichen Bodenhorizonte aufgrund eines minimal erhöhten Feststoffgehaltes von Nickel im Sandhorizont, der ist gemäß LAGA M 20, 2004 der Einbauklasse Z 0, das Auffüllungsmaterial der Einbauklasse Z 1 zuzuordnen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Erdbebenzone 1 Unterklasse T. Die Erdbebenzone 1 umfasst Gebiete, denen gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der zugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt in dieser Erdbebenzone 0,4 m/s<sup>2</sup>. Die Untergrundklasse T umfasst Übergangsbereiche zwischen Gebieten der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) und der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken.

### Wasser

#### Hydrogeologische Verhältnisse:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum hydrogeologischen Bericht wurde bis zu Bohrendtiefe bei 37,61 m NHN kein freies Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Je nach Jahreszeit und Niederschlagsangebot ist mit unsystematisch auftretenden Sicker- und/oder Stauwässern, vorzugsweise in den Auffüllungen zu rechnen. Geschlossenes Grundwasser ist in den Sanden zu erwarten, wie die Auswertung von Grundwassermessreihen benachbarter Messstellen zeigt.

Etwa 50 m bis 60 m südlich des Projektstandortes befindet sich die Grundwassermessstelle SW0116 [U3]. Im Norden des Untersuchungsgebietes, in der Hitdorfer Straße 61 a, befindet sich die Grundwassermessstelle 070433811 BAYER-LEV [U4]. Die Auswertung der für diese Messstellen seit 1960 vorliegenden Grundwasserstände zeigt, dass nördlich und südlich des Untersuchungsgebietes bis auf wenige Zentimeter Unterschied nahezu gleiche Grundwasserstände gemessen wurden. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel zudem weitgehend mit dem Pegelstand des Rheines korreliert. Zwischen 1960 und 2018 wurde der höchste Grundwasserstand in Messstelle SW0116 am 19.02.2007 mit 41,56 m NHN und der niedrigste am 12.07.1976 mit 31,31 m NHN gemessen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 34,84 m NHN. Der mittlere höchste Grundwasserstand im Zeitraum 07.11.1960 bis 23.04.2018 liegt bei 36,96 m NHN.

Auf eine ausführliche Auswertung der Messdaten aus der südöstlich des Projektstandortes gelegen Grundwassermessstelle SW0026 wurde verzichtet, da die Grundwasserstände dort erst seit 1988 erfasst werden und in der benachbarten Messstelle SW0116 bereits



seit 1960 Daten vorliegen. Diese Datenreihe besitzt somit einen repräsentativen Charakter.

Die Auswertung einzelner Messdaten ergab jedoch, dass die Grundwasserstände südöstlich des Grundstückes an einzelnen Stichtagen um ca. 0,5 m bis 0,8 m höher liegen als in der südwestlich des Grundstückes gelegenen Messstelle SW0116 und in der nordwestlich des Grundstückes gelegenen Messstelle 070433811 BAYER-LEV. Daraus ergibt sich eine Grundwasserfließrichtung etwa in westliche Richtung.

Aufgrund der Nähe zur Wassergewinnungsanlage Hitdorf kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwassergefälle sowie einzelne Stichtagswerte von der Grundwasserentnahme beeinflusst werden.

In Abstimmung mit der UWB/OWB erscheint unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Genehmigungsantrages die Errichtung und der Betrieb der Druckerei bei Einhaltung der Regeln der Technik grundsätzlich genehmigungsfähig unter Berücksichtigung, dass der Betrieb einer LAU-Anlage außerhalb der Wasserschutzzone III erfolgt und lediglich täglich bzw. chargenweise Zulieferungen erfährt.

Ein Gefährdungspotential oder eine Auswirkung auf das Schutzgut Wasser besteht bei dieser Vorgehensweise nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf in der Wasserschutzzone III. Grundsätzlich gilt, dass die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ befindet sich der gesamte Geltungsbereich in 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.

#### Fazit

Grundsätzlich sind die wasserrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Abwasserbeseitigung sowie zum Betrieb der Druckerei und der Erweiterung der Spedition zu erfüllen, darzustellen und umzusetzen. Zur Abwägung der wasserrechtlichen Belange ist es daher erforderlich, noch vor dem Satzungsbeschluss die wasserrechtliche Genehmigung zu dem Vorhaben „Gewerbebetriebe: Druckerei und Spedition“ einzuholen. Sollten sich daraus Änderungen ergeben, müssen diese in die Planung eingearbeitet werden. Auflagen zum erhöhten Grundwasserschutz können zu Einschränkungen und Vorgaben bei der gewerblichen Nutzung führen.



### Klima

Die grundsätzliche Entscheidung zur Überbauung der Fläche parallel zum Rhein und zur Rheinaue ist ursächlich auf die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ zurückzuführen und somit planungsrechtlich bereits abgewogen und zulässig.

Die Planung führt gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu einer Erhöhung der baulichen Anlagen. Diese Veränderungen führen zu einer Verschlechterung der lokalklimatischen Rahmenbedingungen.

Aufgrund der bereits planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen im Plangebiet sind die Auswirkungen der Planung auf das Klima allerdings als gering zu bewerten. Durch das Bauvorhaben erfolgt keine Einengung der Luftleitbahn „Rhein und Rheinaue“ – sowohl östlich als auch westlich reichen Wohn- und Gewerbebebauungen deutlich näher an diesen klimatologisch überregional bedeutenden Korridor. Im IST-Bestand wird die gesamte Fläche von verhältnismäßig geringwertigen Biotoptypen dominiert. Im Norden der Fläche befindet sich eine hochfrequent gepflegte Trittrasenfläche, im Süden eine ebenfalls jährlich bis zweijährig gepflegte (Mähvorgang) Ruderalfläche. Bäume oder größere Gehölzbestände sind im Bereich der zu überbauenden Fläche kaum vorhanden. Auch vor dem Hintergrund der bereits planungsrechtlich zulässigen Versiegelungen ist die Qualität dieser Flächen hinsichtlich einer Bindung von Feinstäuben und Luftschadstoffen als gering einzustufen. Diesbezüglich höherwertig ist hingegen die Bedeutung des Grünzuges (etwa 10,00 m breite Fläche aus heimischen Bäumen und Gehölzen) an der Südgrenze des Plangebietes parallel zum Geh-/Radweg Wiesenstraße/Unterstraße. Diese Heckenstruktur bleibt planungsrechtlich jedoch als solche erhalten und kann weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Freilandklimas erfüllen. Darüber hinaus trägt die Festsetzung von Dachgrün auf mindestens 50 % der Hallenflächen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Feinstaubreduzierung bei.

### Biotoppotential

Ein Biotoppotential ist auf der vorhandenen Fläche aufgrund der regelmäßigen Pflege des Plangebietes mit Ausnahme des privaten Grünstreifens nicht vorhanden.

### Landschaftsbild und Erholungseignung

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



Bestandsgebäude nur sehr schemenhaft erkennbar. Eine südliche Hallenerweiterung würde dies nur marginal verändern.

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 59 mündet. Von diesem Standort aus ist das Plangebiet nicht mehr einsehbar.

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

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

Aus südlicher Richtung wird zusätzlich zum Erhalt des privaten Grünstreifens die Hallenerweiterung der Spedition mit Fassadengrün begrünt.

Die Durchführung der Planung wird das derzeitige Ortsbild geringfügig verändern, wenngleich sich das Gebäude in das Landschaftsbild einfügen wird. Großflächige Gewerbe- und Industriegebäude, wie die geplante Hallenerweiterung, sind in der Umgebung typisch, sodass es bezüglich der Gebäudehöhe, der äußeren Erscheinung sowie den Grundstücksflächen den bereits vorhandenen Gebäuden gleicht. Insbesondere das direkt anschließende Bestandsgebäude und das Gebäude von Mazda Motors GmbH weisen ähnliche Gebäudehöhen auf, was einen einheitlichen Charakter entstehen lässt. Auch die Ausrichtung sowie die Dachform (Flachdach) des geplanten Gebäudes folgen dem Bestand.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Festgesetzt wird, die Hof- und Gebäudebeleuchtung in insekten-schonender Bauweise mit nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. Natriumdampf-Niedrigdrucklampen) zu errichten.

Die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu der baulichen Gestaltung und den grünordnerischen Festsetzungen fügen das Vorhaben in das Umfeld ein.

Ergänzend dienen Einzelbaumpflanzungen (Ziff. I, 6.1) sowie das Fassadengrün (Ziffer I, 6.2) sowie das zu erhaltende und zu ergänzende Privatgrün (Ziff. I, 7) als Sichtschutz, um das zu errichtende Gebäude durch Grün gegenüber der freien Landschaft zur Rheinaue



abzuschirmen. Sämtliche unversiegelte Grundstücksflächen sind des Weiteren zu begrünen.

Die Anpflanzungen von Gehölzen tragen somit auch zur Feinstaub und Luftschadstoffminderung im Gebiet bei.

## **2 Belange des Artenschutzes**

### Rechtliche Grundlagen

Das deutsche Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert neben dem allgemeinen Artenschutz (Verbot von mutwilliger Beunruhigung, Fangen, Töten oder Verletzen bzw. der Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten ohne vernünftigen Grund) einen weitergehenden Schutz der „Besonders geschützten Arten“ sowie der „Streng geschützten Arten“. Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind auch die Artenschutzbelange zu prüfen.

Die Einordnung in streng geschützte und besonders geschützte Arten bezieht sich auf verschiedene Verordnungen und Richtlinien auf Bundes- und EU-Ebene und richtet sich nach der Auflistung in den Anhängen der EU-Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), der EU-Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) sowie der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Alle „Streng geschützten Arten“ werden zugleich als „Besonders geschützte Arten“ geführt.

Für „Besonders geschützte Arten“ gilt gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ein Zugriffsverbot (nachstellen/Fangen/verletzen/töten/entnehmen, beschädigen oder zerstören der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

### Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I wurden alle relevanten Lebensraumstrukturen während der Ortsbegehung begutachtet und untersucht. Dabei wurde insbesondere nach Hinweisen (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.) auf ehemaligen und/oder aktuellen Besatz durch planungsrelevante Arten geachtet.

Amphibien:

Es fanden sich keine amphibischen Lebensräume auf dem Gelände.

Vögel:

Im Bereich der großen, einseitig offenen Lagerhalle wurden insgesamt 3 Fortpflanzungsstätten gebäudebrütender Arten nachgewiesen. Im Bereich der benachbarten kleinen Lagerhalle fanden sich



keine vergleichbaren Nachweise. Etwa 150 m außerhalb des nördlichen Geltungsbereichs befindet sich ein Turmfalkenkasten, der in den letzten Jahren erfolgreich bebrütet wurde. Temporäre oder dauerhafte Einflüsse, die als Verbotstatbestand zu werten wären, sind diesbezüglich somit nicht abbildbar.

Fledermäuse:

Eine Lebensraumeignung für Fledermäuse ist aufgrund der Bauart in beiden Lagerschuppen nicht gegeben.

Zusammenfassung:

In den Heckenstrukturen der privaten Grünfläche sowie im großen Lagerschuppen sind Brutvorkommen nicht auszuschließen bzw. wurden nachgewiesen. Während der Kontrolle (außerhalb der Kernbrutzeit) am 16.08.2018 konnte jedoch keine faunistische Brutaktivität festgestellt werden.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- o Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar oder unter ökologischer Begleitung zu erfolgen.
- o Umfängliche Heckenstrukturen auf dem Gelände sind weiterhin zum Erhalt festzusetzen.
- o Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat der Abbruch der beiden Lagerschuppen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar oder unter ökologischer Begleitung zu erfolgen.
- o Zur Vermeidung der Störung ist ein blickdichter Bauzaun zur privaten Grünfläche zu installieren. Zudem ist die Baustellenbeleuchtung so zu installieren, dass keine Abstrahlung auf den Bereich der privaten Grünfläche erfolgt. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.
- o Zur Kompensation der Fortpflanzungsstätten im großen Lagerschuppen sind mindestens zehn neue artspezifische Fortpflanzungsstätten im Nahbereich des bestehenden Standortes zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Eine Beeinträchtigung im Nahrungshabitat im Sinne des BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 liegt nicht vor. Dies ist unter Festsetzungsziffer 9.1 festgelegt.
- o Innerhalb der privaten Grünflächen im Geltungsbereich ist vorgesehen, zehn Nistkästen für den Feldsperling anzubringen. Dies dient als Kompensation der Fortpflanzungsstätten





innerhalb des großen Lagerschuppens. Die Art nutzt neben Gebäuden auch häufig künstliche Nisthilfen zur Brut.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Der Fachbeitrag Artenschutz vom Büro für Freiraumplanung Liebert, kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Bauvorhaben nicht entsteht, wenn die dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

### **3 Zusammenfassung der Umweltbelange und Belange des Artenschutzes**

Der Vorhabenträger LCM Immobilien GmbH und Co. KG aus Mönchengladbach plant in Leverkusen-Hitdorf die Erweiterung der Logistikhallen, die in dem südöstlichen Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ liegen. Hierzu ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant eine ca. 2,21 ha große Teilfläche des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ (1987). Davon werden 1,93 ha als Gebiet für Gewerbebetriebe „Spedition und Druckerei“ festgesetzt, 0,28 ha als private Grünfläche.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen werden die mit dem Vorhaben einhergehenden Umweltbelastungen auf ein Minimum reduziert. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Plangebietes wird durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Nutzung verändert, aber insbesondere aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen, wie z. B. dem Fassadengrün und den Einzelbaumpflanzungen, auf das notwendige Maß geschmälert.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes, da sich dieses in den Bestand einfügt. Mithilfe der vorgesehenen Pflanzungen, der Versickerungsmaßnahmen und den Vorgaben zur Begrünung wird eine zuträgliche Neustrukturierung gewährleistet.

Die Prüfung verschiedener Standorte hat ergeben, dass anderweitige Standorte nicht in Betracht kommen.

Des Weiteren besteht keine Betroffenheit in den Punkten:

- Störfallverordnung: Das Plangebiet befindet sich nicht im angemessenen Sicherheitsabstand/Achtungsabstand von Störfallanlagen und ist somit nicht betroffen.





- Altlasten: Im Bereich des Geltungsbereiches sind gemäß Auskunft des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) der Stadt Leverkusen keine Altlasten bekannt bzw. ist für den Verdacht für die Altlast NW 2054 – Bayer-Gärtnerei Leverkusen-Hitdorf generell ausgeräumt.
- Oberflächengewässer: Im Bereich des Plangebietes sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden, sodass durch die Planung Oberflächengewässer nicht beeinträchtigt werden.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete: Bezüglich des Schutzgutes Natur und Landschaft ist zu konstatieren, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete), Naturschutzgebiete nicht betroffen sind.
- Landschaftsplan: Da sich der Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen befindet, steht dieser den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung der geplanten umweltschützenden Maßnahmen verbleibt kein Eingriff für Natur und Landschaft. Die einzelnen Auswirkungen auf die Umwelt wurden beschrieben und bewertet.



## **Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung**

### **1. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

Mit Umsetzung der Planung können der Gewerbeentwicklung der Stadt Leverkusen im Stadtteil Hitdorf Rechnung getragen und Flächen für eine gewerbliche Entwicklung bereitgestellt werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so getroffen, dass eine möglichst kompakte und flächensparende Entwicklung der Flächen im derzeitigen Planungsbereich ermöglicht wird, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bestandsstrukturen und einem sensiblen Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur eine gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen des Bebauungsplans V 34/I erarbeitet. Die verkehrsbezogenen Auswirkungen des Vorhabens tragen aufgrund der geringen Zahlen nur unwesentlich zur Verkehrszunahme bei. Die Ansiedlung ist Teil der städtebaulichen Entwicklung Hitdorfs und bei den gültigen Prognoseberechnungen bereits inbegriffen. Eine verkehrliche Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung, die durch den geringen Mehrverkehrslärm verursacht wird, ist für das Plangebiet ebenfalls nicht bedenklich.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen des Plangebietes durch Einzelbaumpflanzungen und Fassadenbegrünungen sowie der Erhalt der privaten Grünfläche sorgen für eine Anpassung an das Landschaftsbild.

Zudem dienen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der visuellen, lokalklimatischen und luftqualitätsbezogenen Aufwertung und Gliederung des Areals.

Zum Bebauungsplan gehören folgende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen:

- Artenschutzrechtlich Prüfung, Büro für Freiraumplanung Liebert, Alsdorf
- Hydrogeologischer Bericht, Institut für Geotechnik Dr. Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg
- Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsentwicklung, Planungsbüro VIA, Köln
- Schalltechnische Stellungnahme, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Senden
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu Klimabelangen, Büro für Freiraumplanung Liebert, Alsdorf



## **2. Planverwirklichung**

### Wasserrechtliche Genehmigung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“ befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung bedarf sowohl der Bebauungsplan als auch das Bauvorhaben (Druckerei und Spedition) einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Leverkusen.

Zur Abwägung der wasserrechtlichen Belange ist es daher 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.

### Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum der VZWL die wiederum LCM mit Schreiben vom 10.08.2018 zur Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens bevollmächtigt hat. Die Bereitschaft zur Grundstücksübertragung für ein 250 m<sup>2</sup> großes Teilstück des Flurstückes 22, Flur 14, Gemarkung Rheindorf, besteht und der Nachweis der Verfügbarkeit des Grundstückes wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

### Durchführungsvertrag

Das konkrete Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil 1/2) zu entnehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planteil 2/2).

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein zwischen der Stadt Leverkusen und der LCM Immobilien GmbH & Co. KG abzuschließender Durchführungsvertrag vereinbart. Bestandteile des Durchführungsvertrages sind u.a. der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 34/II „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“, der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Begrünungsplan. Der Durchführungsvertrag wird dem Rat der Stadt Leverkusen mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zur Entscheidung vorgelegt.

### Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten und Erschließungsmaßnahmen werden vom Investor getragen.



### Flächenbilanz

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

Gewerbebetriebe: „Spedition/Druckerei“	ca.	1,93 ha
Private Grünfläche	ca.	<u>0,28 ha</u>
Gesamtgeltungsbereich	ca.	2,21 ha

Leverkusen,

gez. Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung