STADT LEICHLINGEN **BEBAUUNGSPLAN NR. W 23**

ORTSLAGE WOLFSTALL **- Südlich Wolfstall -**

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen 2

1.1 Lage des Plangebietes und Bestand 2
1.2 Flächennutzungsplan 2

2. Zielsetzung 2

3. Begründung der Planinhalte 3

3.1 Art der baulichen Nutzung 3
3.2 Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Bauweise 5
3.4 Erschließung 5
3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 6
3.6 Landschaftsplanung 6

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 7

5. Technische Ver- und Entsorgung 7

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes 7

7. Kosten und Finanzierung 7

1. Vorbemerkungen

1.1 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt in der östlich vom Hauptort Leichlingen gelegenen Ortslage Witzhelden/Wolfstall. Es umfaßt Flächen im Süden der Ortslage, die unmittelbar nördlich an die L 427 grenzen.
Das Plangebiet wird durch die L 427 im Süden, die vorhandenen landwirtschaftlichen Parzellen im Osten und der bestehenden Bebauung im Westen und Norden begrenzt.
Die genaue Abgrenzung ist im Plan dargestellt.
Wesentliche Teile des Plangebietes sind durch einen Gewerbebetrieb genutzt, der an diesem Standort die Forschung und Entwicklung von Beleuchtungseinrichtungen und –körpern für Handel und Gewerbe betreibt. Zu den vorhandenen Einrichtungen gehören ein Bürogebäude sowie Hallenkomplexe, die für Meßeinrichtungen, Labors, Werkstätten und Büros errichtet wurden. Den Gebäuden vorgelagert ist ein Parkplatz für PKW sowie LKW Anlieferung. An dem Standort befinden sich keine Produktionsanlagen. In den Werkstätten werden lediglich die Versuchsanlagen als Prototypen zusammengefügt. Insofern entstehen aus den betrieblichen Abläufen keine nennenswerten Emissionen. Das Unternehmen hat 60 Mitarbeiter, die teilweise im unmittelbaren Umfeld wohnen bzw. mit dem PKW zu der Betriebsstätte fahren.
Das Gebiet ist neben den zuvor beschriebenen baulichen Anlagen wesentlich durch Freiraumstrukturen, wie Weideland geprägt. Eine Bestandsaufnahme ist mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag erhoben und dokumentiert worden.
Nordwestlich des Plangebietes grenzt der Wohnstandort Wolfstall an, der im wesentlichen durch Einfamilienheime geprägt ist.
Das Plangebiet wird durch eine Gasleitung der Burscheider Stadtwerke durchquert.
Die genauen Abgrenzungen des BP Nr. W 23 sind der Plandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes geändert. Die 103. Änderung des Flächennutzungsplans weist für das Plangebiet Wohnbauflächen und eingeschränktes Gewerbegebiet aus.
Der B-Plan ist aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

2. Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Erweiterungen des bestehenden Betriebes.

Außerdem ist vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, auszuschließen, um den Bereich für Gewerbebetriebe zu sichern und die Bemühungen der Stadt Leichlingen zur Stärkung ihres Zentrums nicht zu unterlaufen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe

In dem Gewerbegebiet sind lediglich nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig. Dies sind die Gewerbebetriebe, die allgemein in Mischgebieten zulässig sind und von denen keine Emissionen ausgehen, die eine angrenzende Wohnnutzung erheblich stören.
Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde nicht in Erwägung gezogen, um die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen auszuschließen.

Einzelhandelsbetriebe, die zentrumsschädliche Sortimente entsprechend Einzelhandelserlaß (gem. Rd. Erl. v. 07.05.1996/MBl. NW 1996 S. 922) vertreiben, sind nicht zulässig.
Handwerksbetriebe sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.
Diese Festsetzung erfolgt, da die Stadt Leichlingen die Versorgungsfunktion ihrer Zentren zu stärken versucht, in dem die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb integrierter Standorte begrenzt werden soll.

Im Gewerbegebiet erfolgt ein Ausschluß von Vergnügungsstätten. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans werden die Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe dringend benötigt, da derzeit Grundstücke in ausreichendem Umfang nicht vorhanden sind bzw. als innerbetriebliche Reserveflächen nicht allgemein zur Verfügung stehen. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird zusätzlich damit begründet, daß wie bereits oben ausgeführt, an das Plangebiet angrenzend Wohnnutzung vorhanden ist, die Schutzansprüche genießt. Vergnügungsstätten können Beeinträchtigungen aufgrund großer An- und Abfahrverkehre insbesondere zu Ruhezeiten nach sich ziehen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen aufgrund des hohen Flächenbedarfs ist ausgeschlossen.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA

Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt.
Die Festsetzung ermöglicht die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im südwestlichen Randbereich der Ortslage Wolfstall.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorzufinden, so dass eine Belastung des neuen Baugebietes nicht zu erwarten ist. Die umgebende Nutzung entspricht gem. BauNVO ebenfalls in ihrer Gebietsart einem Allgemeinen Wohngebiet, so dass mit dem geplanten Bebauungsplan die Entwicklung, Wohnbauflächen anzusiedeln, fortgeführt wird.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen. Entsprechend der Zielsetzung wird mit dem B-Plan zusätzliches Wohnbauland ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden aufgrund ihrer Ausdehnung den überwiegenden Teil des Wohnbaugebietes beanspruchen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, da im Bereich gewerblicher Bebauung insbesondere bei eingeschossiger Bebauung überhohe Geschosse die Regel sind. Die Höhe wird über die Traufhöhe und die Firsthöhe bestimmt. Die Traufhöhe ist mit 234m ü NN festgesetzt, was einer Traufhöhe von ca. 5m über Gelände entspricht. Die Firsthöhe ist auf 237m ü NN festgesetzt. Diese Höhe entspricht einer Firsthöhe von ca. 9m über dem Gelände. Zur eindeutigen Bestimmbarkeit wurde die Festsetzung auf Normal Null bezogen.
Im GEe ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Ausweisung, die der Obergrenze der BauNVO entspricht, ist in Hinblick auf die beabsichtigten Betriebserweiterungen notwendig. Aufgrund des großen Grünflächenanteils wurde die Baufläche auf das erforderliche Maß reduziert, die allerdings auch entsprechend den Möglichkeiten der BauNVO ausgenutzt werden sollen.

3.2.2 Allgemeines Wohngebiet – WA

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe bestimmt.
Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 und eine Eingeschossigkeit ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung soll eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden, wie sie der Ortsrandlage entspricht.

Um eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,6 zu verhindern, darf die festgesetzte GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Somit wird eine deutliche Reduzierung der Versiegelung erreicht. Beeinträchtigungen für die zukünftigen Nutzer sind hieraus nicht zu erwarten, da entsprechend der ländlich geprägten Struktur eine aufgelockerte Bebauung entstehen soll.

Für die beiden Wohngebiete ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt, die die Entwicklung in der Nachbarschaft aufgreift und die für die Ortsrandlage typische Gebäudehöhe auch für diesen Neubaubereich festsetzt. In Ergänzung wurden Traufhöhen ausgewiesen, die sich auf Normal Null bezieht. Die festgesetzten Traufhöhen entsprechen einer Höhe von ca. 4m über Gelände.

3.3 Bauweise

Der B-Plan setzt für das südliche Allgemeine Wohngebiet –WA Einzelhäuser fest, die für die aufgelockerte Baustruktur einer Ortsrandsituation typisch sind. Im nördlichen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Aufgrund der kleinteiligeren Parzellenstruktur und dem in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Wunsch wurde mit dieser Festsetzung eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.
Für das Gewerbegebiet ist keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen definiert, die einen Spielraum für die künftigen Bauwilligen ermöglichen.

3.4 Erschließung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 427 und die bestehende Straße „Wolfstall“.
Um die zusätzlichen Wohnhäuser direkt an die L 427 anzuschließen wurde die Anbindung mit dem Rheinischen Straßenbauamt Gummersbach (RSBA) abgestimmt. Da die neue Zufahrt an der ehemaligen Einmündung des landwirtschaftlichen Weges liegt und aufgrund der geringen Zuwachses der Verkehre sind Störungen auf der L 427 nicht zu erwarten.

Die interne Erschließung der Wohngebiete erfolgt über eine Planstraße, die dem Trassenverlauf des ehemaligen Wirtschaftsweges folgt. Der Querschnitt der Straßenverkehrsfläche beträgt 5,5 m. Eine Wendemöglichkeit besteht zwischen den Parzellen 452 und 431. Diese Wendeanlage orientiert sich an den Erfordernissen von 3-achsigen Müllfahrzeugen.
Von dieser Planstrasse zweigt ein Erschließungsstich mit einem Querschnitt von 5,0 m ab an dessen Ende eine für PKW vorgesehene Wendeanlage vorgesehen ist.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt des Betriebsgeländes über die Straße „Wolfstall“.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
Ein GFL nordwestlich der Planstraße schafft die Voraussetzung der planungsrechtlichen Sicherung des Abwasserkanals.
Das GFL unmittelbar südlich an die Erschließungsstraße angrenzend sichert eine Fläche für die Versickerung der Niederschlagswässer der neu zu schaffenden Erschließungsstraße. Die Konzeption einer Versicherungsanlage für Straßenwässer ist zwischen dem städtischen Abwasserbetrieb und der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt.

3.6 Landschaftsplanung

Im Rahmen des Aufstellungverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Büro Umwelt- und Landschaftsplanung Krén, Hilden, erarbeitet. Dieser Fachbeitrag stellt alle erforderlichen Belange in die Planung ein. Er umfaßt eine Bestandsbewertung und eine Bilanzierung zwischen zu erwartendem Eingriff und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Die vorgesehenen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sind aus dem Fachbeitrag entnommen und im Rahmen einer ersten Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen- Kreises erörtert worden.
Der Eingriff wird durch die Festsetzung von zwei Erhaltungsmaßnahmen gemindert.
Der Ausgleich erfolgt in privaten Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Festsetzungen wurden in drei unterschiedliche Maßnahmen gegliedert. Die Maßnahme A 1 und A 3 beziehen sich auf die Eingrünung des Plangebietes zur Landschaft bzw. zur bestehenden Ortslage. Die Festsetzung A 2 weist in zentraler Lage eine für die Region typische Obstwiese aus.

> „ (...) Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation erfolgt in den Tabellen 1 und 2 auf der Ebene des biotischen Potentials, stellvertretend auch für die abiotischen Potentiale sowie das Orts- und Landschaftsbild. Diese Tabellen belegen für den Geltungsbereich des B-Planes eine rd. 93%ige Kompensationserfüllung.
> (...)
> Eine Vollkompensation kann im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Weder eine weitere Verringerung des Eingriffs auf Kosten der Flächenausnutzung noch die Ausweisung von geeigneten, ausreichend großen Flächen in angrenzender Lage - intensiv landwirtschaftlich genutzte, bzw. bebaute Gebiete - ist möglich. (...)“

Mit der Planung wird der Bereich mit dem bestehenden Unternehmen und den angrenzenden Wohngebäuden städtebauliche geordnet und landschaftsgestalterisch eingefasst. Insofern werden auch die bestehenden baulichen Anlagen des Betriebes eingegrünt, sodass eine Abwägung des geringen Defizites vollzogen wird.
Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die beiden Wohnbereiche wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die Dächer festgesetzt. Innerhalb der Allgemeine Wohngebiete sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45°zulässig.
Diese Festsetzung nimmt die eingeleitete Entwicklung in der Nachbarschaft auf und entwickelt sie als gemeinsames Gestaltungsmerkmal auch für diese beiden Wohnbereiche fort.

5. Technische Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Gebäude wird über eine neu geschaffene Abwasserleitung innerhalb der Erschließungsstraße und einem GFL erfolgen. In Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung der durch die Planung erstmalig in Anspruch genommenen Bereiche wurde ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet, das im Weiteren mit den zuständigen Trägern öffentliche Belange abgestimmt wurde. Die Dachflächen der Gebäude des Gewerbegebietes werden über eine bestehende Versickerungsanlage, die ursprünglich für die Versickerung von Abwässern erstellt wurde, entwässert. Für das Wohngebiet und die Straßenentwässerung weist das Gutachten nach, dass das Niederschlagswasser in den Untergrund abgeleitet werden kann. Zur Sicherstellung der Straßenentwässerung in dem GFL östlich der Planstraße wird es eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) zwischen dem städtischen Abwasserbetrieb und dem Grundstückseigentümer geben.
Das Gutachten wurde der Unteren Landschaftsbehörde und dem Staatlichen Umweltamt zugeleitet, die keine Bedenken gegen die vorgetragene Konzeption äußerten.
Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Planung berücksichtigt die vorhandene Parzellenstruktur, sodass eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte nicht erforderlich ist.

7. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Leichlingen durch die Aufstellung des B-Plans keine Kosten.

Stadt Leichlingen, den 15.05.00