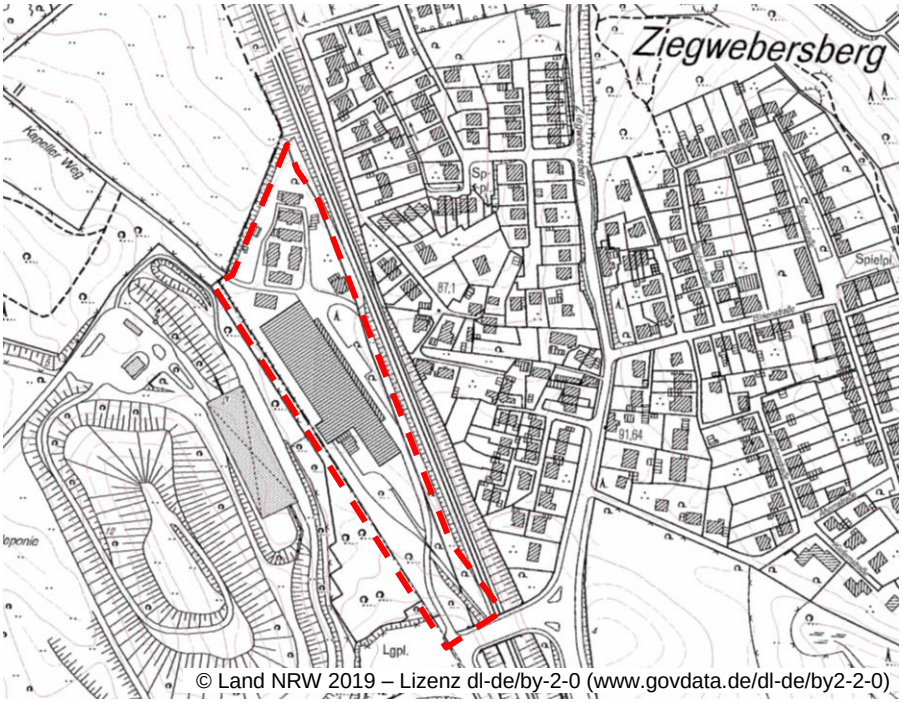
BLÜTENSTADT
LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 102
„Gewerbegebiet An der Glashütte / westlich Ziegwebersberg“

Begründung



© Land NRW 2019 – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-2-0)

Stand: 02.10.2020, Aktualisiert: 12.05.2021

Planungsbüro:

ISR
Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 Fon: 02129-566 209 – 0
42781 Haan Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Daten und Hinweise 4

1.1 Verfahren 4

1.2 Ortsbeschreibung 5

1.3 Lage und Beschreibung des Plangebietes 6

1.3 Abgrenzung und Größe des Plangebietes 8

2. Planerische Rahmenbedingungen 8

2.1 Regionalplan 8

2.2 Flächennutzungsplan 9

2.3 Bebauungsplan 9

2.4 Landschaftsplan 10

2.5 sonstige Schutzgebiete 10

3. Anlass und Ziele der Planung 12

4. Planungskonzept 13

4.1 Städtebauliches Konzept 13

4.2 Infrastruktur 15

5. Planungsrechtliche Festsetzungen 19

5.1 Art der baulichen Nutzung 20

5.2 Maß der baulichen Nutzung 24

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 26

5.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung 27

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 27

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 28

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 28

5.8 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 31

5.9 Örtliche Bauvorschriften 34

5.10 Kennzeichnungen 34

5.11 Nachrichtliche Übernahme 35

5.12 Hinweise 35

6. Auswirkungen 38

6.1 Umweltauswirkungen 38

6.2 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen 39

7. Planungsalternativen 41

8. Städtebauliche Kennwerte 41

9. Quellenangaben 41

Teil A Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs

1. ALLGEMEINE DATEN UND HINWEISE

1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Leichlingen hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet An der Glashütte / westlich Ziegwebersberg“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.04.2019 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 10.04.2019. Die Öffentlichkeit wurde u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die ersten Ergebnisse der gutachterlichen Verkehrsuntersuchung informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im Rahmen des Bürgerabends gingen bereits erste Hinweise und Anregungen zur Planung ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.11.2019 bis einschließlich zum 13.01.2020 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen Stellungnahmen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Der Rat der Stadt Leichlingen hat in seiner Sitzung am 15.10.2020 über die Abwägung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.11.2020 in der Zeit vom 11.11.2020 bis einschließlich zum 14.12.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die im Rahmen der Offenlage eingegangen Stellungnahmen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bewertet und in die Abwägung eingestellt.

<u>Änderungen zum Satzungsbeschluss</u>

Im Rahmen der verwaltungsinternen Ämterbeteiligung hat das Bauordnungsamt der Blütenstadt Leichlingen Hinweise zur Planung gegeben, welche folgende geringfügige Änderungen im Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss erfordern.

1. Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund des Brandschutzkonzeptes der bestehenden Produktionshallen

   Die vom Bauordnungsamt in diesem Zusammenhang gegebenen Hinweise stehen im Zusammenhang mit dem Brandschutzkonzept der bestehenden Produktionshallen, die parallel zum Bauleitplanverfahren nach § 34 BauGB saniert und einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt worden sind (vgl. Kapitel 4.1). Zudem wurden nach der durchgeführten Offenlage für die südlichen Plangebietsteile (südlich der bestehenden Produktionshallen) bereits Bauanträge eingereicht, welche nach § 33 BauGB beurteilt werden. In diesem Zusammenhang wurde die geplante Grundstücksteilung für diese Bereiche dargestellt.

   Gemäß dem Brandschutzkonzept sind Feuerwehrbewegungs- und Feuerwehraufstellflächen für die Produktionshallen erforderlich, die jedoch teilweise die festge-

setzten überbaubaren Grundstücksflächen der südlichen Baufelder tangieren. Um hier im Falle einer Grundstücksteilung einen bauordnungsrechtlichen Nutzungskonflikt zu vermeiden, wurden daher die gegenständlichen überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig zurückgenommen. Damit wird gewährleistet, dass eine künftige, planungsrechtlich zulässige Bebauung nicht zur Einschränkung der Produktionshallen führt und damit die bauordnungsrechtlich erforderliche und genehmigte Brandschutzkonzeption zum Erliegen kommt. Zusätzlich zur Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die gegenständlichen Feuerwehrflächen zusätzlich über Baulasten gemäß § 85 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gesichert werden.

2. Anpassung der Textlichen Festsetzung Ziffer 7.2 / redaktionelle Klarstellung

Auch hat das Bauordnungsamt den Hinweis gegeben, dass in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.2 der Begriff „zusammenhängend“ nicht hinreichend bestimmt sei (vgl. Kapitel 5.8) und aus der Festsetzung nicht hervorgehe, wo und wie die Baumpflanzungen vorzunehmen sind. Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, mit Baumpflanzungen einen möglichen Habitatverlust sowie die klimatisch-ökologischen Auswirkungen von bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen (Versiegelung) abzumildern. Eine Abhängigkeit, ob Stellplätze zusammenhängend erstellt werden, hat gemäß der Planungsintention nicht bestanden. Daher wird der Begriff des „Zusammenhangs“ ersatzlos gestrichen.

Ergänzt wird die Festsetzung mit dem Einschub, dass die Baumpflanzungen in regelmäßigem Abstand zwischen den Stellplätzen zu erfolgen hat. Damit wird gleichermaßen der städtebaulichen Planungsintention gefolgt, mögliche klimatisch-ökologische Auswirkungen abzumildern und die Baumpflanzungen werden eindeutig den errichteten Stellplätzen zugeordnet. Die gegenständliche Festsetzung wurde zur Klarstellung redaktionell angepasst.

Zu den vorgenommenen Änderungen erfolgte eine beschränkte Beteiligung der Planbetroffenen. Mit Schreiben vom 21.01.2021 wurde von der Grundstückseigentümerin bestätigt, dass gegenüber den erfolgten Änderungen am Bebauungsplan nach bereits durchgeführter Offenlage keine Einwände erhoben werden und keine Belange entgegenstehen. Auch ist davon auszugehen, dass mit den o.g. Änderungen keine anderen öffentlich-rechtlichen, privaten (drittschützenden bzw. nachbarrechtlichen) oder sonstigen Belange betroffen sind.

Die nach Offenlage vorgenommenen Änderungen, Ergänzungen und Streichungen an der Planurkunde wurden zur Übersicht für die Beschlussfassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB violett dargestellt.

Gemäß § 2a (BauGB) ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter TEIL B dieser Begründung beigefügt.

1.2 Ortsbeschreibung

Die Blütenstadt Leichlingen mit rund 28.000 Einwohnern ist ein Mittelzentrum im Rheinisch-Bergischen Kreis. Das Stadtgebiet grenzt an die Städte Solingen, Burscheid,

Wermelskirchen, Leverkusen sowie Langenfeld und liegt zwischen den Ballungszentren Köln, Leverkusen sowie Düsseldorf.

Leichlingen ist über Landesstraßen an die Bundesautobahnen A 1, A 542 und A 3 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über den Bahnhof in zentraler Ortslage ist die Stadt Leichlingen an das regionale Schienennetz (RB 48) u.a. mit den Städten Wuppertal, Leverkusen und Köln verbunden. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn sind jeweils rund 35 km von Leichlingen entfernt.

In der landschaftlich geprägten Lage zwischen der Rheinebene und dem Bergischen Land ist die Stadt Leichlingen in mehrere Ortsteile gegliedert. Der Ortsteil Ziegwebersberg liegt rund 2,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Leichlingen und grenzt als nordwestlichster Ortsteil von Leichlingen im Westen an die Stadt Langenfeld sowie im Norden an die Stadt Solingen. Der überwiegende Teil von Ziegwebersberg liegt östlich der Schienentrasse Ohligs-Köln und wird über die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 288 in Nord-Süd-Richtung gequert.

Der Ortsteil Ziegwebersberg ist im ländlichen Raum überwiegend durch bis zu zweigeschossige Einfamilienhausstrukturen geprägt. Vereinzelt finden sich auch kleinere Mehrfamilienhäuser, Hofstellen sowie landwirtschaftliche Betriebsstätten. Unmittelbar an den Siedlungskörper von Ziegwebersberg schließen ringsum Wald- und Weideflächen sowie landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Neben den Privatgärten der Wohnbebauung und dem angrenzenden Freiraum sind innerhalb von Ziegwebersberg Grünflächen nahezu ausschließlich in Form von Straßenbegleitgrün vorzufinden.

In der Ortsmitte von Ziegwebersberg befindet sich die Haltestelle „Birkenstraße“ der Buslinien E254 und 694 mit den Zielen „Solingen Hbf“, „Leichlingen Bf.“ und „Leichlingen Busbahnhof“ bzw. auch nach Langenfeld „Am Adler“. Am südlichen Ortsrand von Ziegwebersberg, rund 300 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Bushaltestelle „Ziegwebersberg“ mit den Buslinien 255 und N8. Hierüber erhält man zusätzlich Anschluss an den S-Bahnhof Langenfeld.

Ziegwebersberg ist über die Landwehrstraße (L 79) an das Stadtzentrum sowie mit den weiteren Ortsteilen verbunden. Die Straße „Stockberg“ (L 288) verbindet Ziegwebersberg mit der Stadt Langenfeld; in nur wenigen Autominuten ist über die L 288 die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 542 „Langenfeld-Immigrath“ sowie hierüber die A 3 zu erreichen.

1.3 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Ziegwebersberg und stellt eine der größten Gewerbebrachen in Leichlingen dar. Hier bestand bis in die 1960er Jahre eine Glashütte. Das Plangebiet ist durch die Schienentrasse vom wohnbaulich geprägten Teil von Ziegwebersberg getrennt. Der Schienenverlauf ist überwiegend mit Gehölzbeständen bewachsen. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Stadtgrenze zu Langenfeld; der Grenzbereich ist mit teils dichten Gehölzen bestanden. Nordwestlich grenzt der landschaftliche Außenbereich mit Wald- und Weideflächen an. Auf Langenfelder Stadtgebiet befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes die Kreisdeponie „Langenfeld-Immigrath“. Das Areal ist im Südosten über ein mittlerweile stillgelegtes Privatgleis (Anschlussgleis) an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden.

Südlich verläuft die Landesstraße L 288 (Stockberg) und erschließt das Areal bereits heute verkehrlich über die Straße „An der Glashütte“. Insgesamt liegt das Plangebiet rund 7 m niedriger als die L 288, sodass die Gebietszufahrt über eine steile Geländerampe erschlossen wird. Das übrige Plangebiet ist vergleichsweise eben und zeigt bis auf wenige Böschungsbereiche im Südwesten (zur Kreisdeponie) mit 1 bis 3 Metern sowie im Norden (zur Weidefläche) mit bis zu 5 Metern Höhenunterschied keine weiteren topographischen Besonderheiten auf.

Aufgrund der topographischen Tieflage und der teils dichten Gehölzbestände sind das Plangebiet sowie die heute bestehenden Gebäude von der L 288 aus nicht direkt einsehbar. Unmittelbar an der Schienentrasse ist aufgrund fehlender Gehölze ein direkter Sichtbezug auf die nur knapp 20 bis 30 m vom Plangebiet entfernt liegenden Wohngebäude (Gravensberger Weg Hausnummer 30 bis 38 bzw. an der Straße „Ziegwebersberg“ Hausnummer 40 bis 44) im östlichen Teil von Ziegwebersberg gegeben.

Die Straße „An der Glashütte“ erschließt das Plangebiet bis in den nördlichen Bereich und endet mit einer nach Norden gerichteten Abknickung in einer Ringerschließung. Nördlich des Plangebietes gehen die Erschließungsstraßen in einen Wirtschaftsweg über („Kapeller Weg“), der im landschaftlichen Außenbereich nach Langenfeld bzw. zur Ohligser Heide führt und als Rad- bzw. Wanderweg dient. Das Plangebiet wird daher informell von fahrradfahrenden Berufspendlern und Erholungssuchenden durchquert. Eine Schranke unterbindet heute den verkehrlichen Anschluss an den Kapeller Weg mit Kraftfahrzeugen.

Das Plangebiet selbst stellt sich seit der Aufgabe der Gewerbetätigkeit durch die Firma Monteferro im Jahr 2003 als Gewerbebrache mit zusätzlichen Wohn- und Verwaltungsgebäuden dar. Auf dem Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der aus mehreren aneinandergebauten Produktionshallen bestehende Hauptkomplex; nördlich sind zehn freistehende Wohn- und Verwaltungsgebäude sowie einzelne Nebenanlagen vorzufinden. Der Hauptkomplex und das Verwaltungsgebäude stehen seit der Nutzungsaufgabe leer, lediglich die Werkshäuser im Norden des Plangebietes werden von ehemaligen Betriebsangehörigen weiter zu Wohnzwecken genutzt.

Der aus mehreren Produktionshallen bestehende, rund 153 m lange und bis zu 54 m breite Gebäudekomplex nimmt aufgrund der großformatigen Struktur eine städtebaulich prägende Rolle im Plangebiet ein und besteht aus unterschiedlichen Gebäudeteilen. An die hohen Produktionshallen schließen ein- bis dreigeschossige Anbauten mit ehemaligen Büroflächen sowie weiteren Nebennutzungen an. Das Gesamtgebäude weist insgesamt eine flachgeneigte Dachlandschaft aus Sattel-, Pult- und Flachdächern auf.

Die längsgerichteten Produktionshallen werden durch ein höheres, rund 48 m langes Querhaus durchstochen, welches rückwärtig über das Anschlussgleis mit Güterzügen durchfahren werden kann. Entlang der Straße „An der Glashütte“ wird die Nordostfassade durch verschiedene, niedrigere Anbauten aufgegliedert.

Unmittelbar nordwestlich des Hauptkomplexes befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude. Das zweigeschossige, freistehende Gebäude mit Satteldach weist eine Traufhöhe von rund 7,5 m und eine Firsthöhe rund 14,5 m auf. Gemeinsam mit den ein- bis eineinhalbgeschossigen Werkshäusern bilden diese kleinformatigen Gebäude ein städtebaulich eigenständiges Ensemble im Norden des Plangebietes. Der Ringer-

schließung folgend ist das Ensemble gegenüber dem Hauptkomplex schräg gestellt, wobei die Einzelgebäude in einem städtebaulich orthogonalen Raster angeordnet sind. Die Werkshäuser weisen traufständige Satteldächer auf.

Aufgrund der vorausgegangenen Gewerbenutzungen sind die Freibereiche des Plangebietes durch großflächige Verkehrsflächen (z.B. Anlieferzonen, Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen) bereits teilweise versiegelt. Im Plangebiet sind im Bestand, insbesondere entlang der Schienentrasse sowie entlang der südlichen bzw. westlichen Stadtgrenze, teils dichte Gehölzbestände vorhanden. Die nicht versiegelten und nicht bebauten Freibereiche sind mit Rasenflächen, Gehölz- sowie einzelnen Baumgruppen gestaltet und werden weiterhin regelmäßig gepflegt. Den freistehenden Werkshäusern im Norden sind Ziergärten angegliedert, unmittelbar entlang der Schienentrasse befinden sich kleinflächige Selbstversorgergärten.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden unabhängig vom Bauleitplanverfahren bereits Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der großen Produktionshalle, dem Verwaltungsgebäude und an der Infrastruktur vorgenommen. Nicht erhaltenswerte Teile der Produktionshalle wurden zurückgebaut, die Erschließung wurde ertüchtigt.

1.3 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Im Westen des Plangebietes verläuft die Stadtgrenze zwischen Leichlingen und Langenfeld. Hier verläuft ebenfalls die Grenze zwischen dem für Leichlingen zuständigen Kreis Mettmann und dem benachbarten Rheinisch-Bergischen Kreis, sowie zwischen der für Leichlingen zuständigen Bezirksregierung Köln und dem benachbarten Regierungsbezirk Düsseldorf.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage Ziegwebersberg und wird begrenzt

- im Osten durch die Schienentrasse „Ohligs-Köln“,
- im Süden durch die Straße „Stockberg“ (L 288),
- im Westen durch Gehölzbestände entlang der Stadtgrenze mit der angrenzenden Kreisdeponie Langenfeld-Immigrath und
- im Norden durch Weideflächen entlang der Stadtgrenze zu Langenfeld.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 2,68 ha umfasst in der Gemarkung Leichlingen, Flur 20, in Gänze die Flurstücke 6/1, 6/2, 13,18 und 21.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte und dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Folglich sind die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Darüber hinaus sind im Osten des Plangebietes Schienenwege dargestellt. Jenseits von den Schienenwegen wird der Ortsteil Ziegwebersberg gänzlich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Für die westlich und nordwestlich anschließenden Flächen außerhalb des Plangebietes sowie außerhalb des Stadtgebietes Leichlingen stellt der gültige Regionalplan Düsseldorf (RPD) die Flächen im Stadtgebiet von Langenfeld als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar, überlagert mit „Flächen zum Schutz der Landschaft“ und „Landschaftsorientierter Erholung“. Darüber hinaus sind Bereiche für Aufschüttungen und Ablagerungen sowie ein Planzeichen für Abfalldeponien dargestellt.

Der Regionalplan Düsseldorf stellt darüber hinaus für eine potenzielle Trassenverlängerung der A 542 nach Ziegwebersberg „Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen entlang der Stadtgrenze eine Hauptverkehrsstraße für die im Regionalplan Düsseldorf berücksichtigte, potenzielle Trassenverlängerung der A 542 in Richtung L 288 dargestellt sowie im Norden des Plangebietes ein Planzeichen für „Altlastenverdachtsfläche, Altstandort, Altablagerung“ vermerkt. Östlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für Bahnanlagen“ dar. Jenseits von den Bahnanlagen wird der Ortsteil Ziegwebersberg als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Für die angrenzenden Flächen außerhalb des Stadtgebietes von Leichlingen stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Langenfeld Flächen für die Landwirtschaft sowie teilweise überlagernd Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen dar. Ferner sind ein Landschaftsschutzgebiet sowie überörtliche Verkehrsflächen für eine potenzielle Trassenverlängerung der A 542 nach Ziegwebersberg dargestellt.

Sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Langenfeld ist eine Richtfunkstrecke dargestellt, die das Plangebiet mit Ost-West-Verlauf quert. Für die Richtfunkstrecke ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von insgesamt 200 m sowie eine Beschränkung der Bauhöhe auf 234 m ü. NN auf Leichlinger Seite bzw. 225 m ü. NN auf Langenfelder Seite dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem Bereich richten sich Vorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Im relevanten Umfeld des Plangebietes bestehen ebenfalls keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Lediglich für Teile von Ziegwebersberg (Bebauungsplan Nr. 84 Teil A und B) liegen verbindliche Bauleitpläne vor, die Allgemeine Wohngebiete festsetzen.

Ferner besteht der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Langenfeld Nr. I-080 „Kommunalfriedhof Kapeller Weg“, der den nordwestlich gelegenen Waldfriedhof abgrenzt.

2.4 Landschaftsplan

Der gesamte Ortsteil Ziegwebersberg und somit auch das Plangebiet liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Burscheid und Leichlingen“ (Blatt Nr. 6) des Rheinisch-Bergischen Kreises. Lediglich für die nördlichen, östlichen und südlichen Außenbereiche von Ziegwebersberg stellt die Festsetzungskarte Schutzgebiete bzw. die Entwicklungskarte Entwicklungsziele dar. Südöstlich grenzt gemäß Entwicklungskarte unmittelbar eine Fläche mit dem Entwicklungsziel 6.0 „Temporäre Erhaltung bis zur Umsetzung der Bauleitplanung“. Die Schutzzwecke und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes des Rheinisch-Bergischen Kreises werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Nordwestlich und südwestlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann (2012) an das Plangebiet an. Die Festsetzungskarte stellt den Bereich nordwestlich des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet „Wenzelberg/Spürklenberg“ (D 2.3-5) dar; es wird der Schutzzweck gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) benannt. Unmittelbar westlich des Plangebietes ist für den Bereich der Deponie eine Fläche zur „Herrichtung von Abgrabungsflächen oder anderen geschädigten Grundstücken“ sowie eine Fläche zur Rekultivierung (R) mit der Kennung D 5.3-5 mit der Endnutzung „Fläche für die Forstwirtschaft, Biotopentwicklung extensive Erholungsfläche“ beschrieben; die Festsetzung D 5.3-5 dient gemäß den textlichen Erläuterungen des Landschaftsplanes insbesondere der Erfüllung des Entwicklungsziels D 1.3-2. Ferner ist für diesen Bereich eine Überlagerung zur Beschränkung der Baumartenwahl bzw. der Beibehaltung des Laubholzbestandes ohne weitere Kennung oder nähere Festlegung dargestellt.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann stellt für die Bereiche der heutigen Kreisdeponie das Entwicklungsziel (D 1.3-2) „zur Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ dar; es wird im Weiteren auf Rekultivierungspläne verwiesen. Das Entwicklungsziel bezieht sich auf die Rekultivierung im Sinne der Landschaftspflege. Insbesondere sind bei den Rekultivierungen die Belange des Naturschutzes durch die Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu beachten.

Die Schutzzwecke und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht berührt.

2.5 sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines festgesetzten FFH- oder Vogelschutzgebietes (Natura-2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ (DE-4808-301) befindet sich rund 530 m südöstlich des Plangebietes. Mit der Einhaltung des Mindestabstandes von 300 m kann gemäß Kapitel 4.2.2 - Abstände in der Bauleitplanung - der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010 davon ausgegangen werden, dass von der Umsetzung des vorliegenden Bebauungs-

planes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Verlauf der Wupper ist darüber hinaus als Naturschutzgebiet (NSG) „Wupperhänge mit Seitensiefen und der Wupper nördlich Witzhelden und Leichlingen“ (GL-046) sowie als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) klassifiziert. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum NSG kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes grenzt, analog zum Landschaftsplan des Kreises Mettmann, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wenzelberg/Spürklenberg“ (Kennung 4807-0071) an. Es werden die Schutzzwecke gemäß § 21 Nr. 1, 2 und 3 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW [aufgehoben]) benannt:

- Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter;
- Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes;
- Besondere Bedeutung für die Erholung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die genannten Schutzgüter nicht betroffen sind.

Rund 375 m nordöstlich befindet sich das Naturschutzgebiet NSG „Wald bei Müllerhof“ (GL-009). Es werden die Schutzziele zur Erhaltung der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten bestimmter wildwachsender Pflanzen (Bruchwald und Auenwald sowie Altholzbestände) und wildlebender Tierarten sowie zum Schutz aus naturgeschichtlichen Gründen, wegen der Seltenheit und besonderen Eigenart des Gebietes benannt.

Knapp 100 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Naturpark Bergisches Land. Als interkommunales und kreisübergreifendes Planungsinstrument dienen Naturparks gemäß § 27 BNatSchG aufgrund der landschaftlichen Voraussetzungen zur Erholung, der regionalen, touristischen Vermarktung sowie der Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Natur- und Kulturlandschaft sowie zusätzlich der Arten- und Biotopvielfalt. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ausgeschlossen werden.

Rund 270 m nördlich befindet sich der Quellbereich vom Kurzenbrucher Bach und wird i.S.d. § 42 LNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop (Nass- und Feuchtgrünland inkl. Brachen, Stillgewässer, Seggen- und binsenreichen Nasswiesen) klassifiziert. Aufgrund der Entfernungen des Plangebietes kann eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops ausgeschlossen werden.

In direkter Nachbarschaft nördlich des Plangebietes grenzt die Verbundfläche mit besonderer Bedeutung „Wald- und Grünlandbereiche im Nordosten von Langenfeld“ (VB-D-4807-023) an. Es werden die Schutzziele zur Erhaltung und Entwicklung des Waldgebietes mit Bruchwäldern, Feuchtwiesen und naturnahen Bachabschnitten sowie die Entwicklungsziele zur Entwicklung naturnaher Waldbereiche, Wiederherstellung der Bachdynamik und Extensivierung der Grünlandbereiche benannt. Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kein Eingriff in diese Flächen vorbereitet werden, können wesentliche negative Auswirkungen auf die Verbundflächen ausgeschlossen werden.

Weitere Verbundflächen bestehen mit mindestens 200 bis 300 m Entfernung zum Plangebiet. Geschützte Alleen i.S.d. § 41 LNatSchG oder andere geschützte Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Plangebietes oder dessen Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes, eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und es liegt auch keine Betroffenheit durch Hochwasser vor.

3. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Seit der Niederlegung der gewerblichen Nutzungen im Jahre 2003 liegt das Plangebiet brach und ist gewerblich mindergenutzt; lediglich die ehemaligen Werkshäuser werden noch bewohnt. Eine sinnvolle Vermarktung des Gesamtareals für eine Gewerbenutzung schlug seitdem fehl. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB planungsrechtlich vorbereitet.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden, unabhängig vom Bauleitplanverfahren, bereits Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der großen Produktionshalle, dem Verwaltungsgebäude und an der Infrastruktur vorgenommen. Nicht erhaltenswerte Teile der Produktionshalle wurden zurückgebaut, die Erschließung wurde ertüchtigt.

Insbesondere aufgrund der verkehrlichen Lagegunst eignet sich das Plangebiet weiterhin für eine gewerbliche Nutzung. Im Sinne der Innenentwicklung werden daher die bereits erschlossenen Flächen reaktiviert, die vorhandene Bausubstanz wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt und das Plangebiet städtebaulich arrondiert. Auch eignet sich das Plangebiet aufgrund der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen für eine gewerbliche Entwicklung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, mit einer städtebaulichen Nachverdichtung weitere Gewerbebetriebe im Plangebiet zu ermöglichen und die bereits vorhandene Infrastruktur bzw. Bausubstanz sinnvoll zu ergänzen, um insgesamt das Angebot an Gewerbestandorten in der Stadt Leichlingen zu erweitern und den hohen Bedarf an Gewerbeflächen nachhaltig zu decken. Damit wird im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ein Flächenzugriff auf den Außenbereich vermieden sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Im Norden des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser, die ursprünglich als Werkswohnungen für die Glashütte erbaut wurden und heute noch teilweise von ehemaligen Betriebsangehörigen genutzt werden. Diese bisher geduldete Wohnnutzung im Plangebiet wird zugunsten eines „reinen“ Gewerbegebietes künftig entfallen, um eine mögliche Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen zu vermeiden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu schaffen.

Vorhaben im Bereich des Plangebietes richten sich derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich); daher wird im Plangebiet das Erfordernis zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erkannt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die Zulässigkeit von bestimmten Gewerbenutzungen zu steuern. So werden aus städtebaulichen Gründen z.B. Lagerstätten, Lagerplätze, Vergnügungsstätten oder Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Bei der vorliegenden Planung han-

delt es sich um eine Revitalisierung, die mit einer städtebaulichen Nachverdichtung und optimalen gewerblichen Ausnutzung der baulich nutzbaren Flächen einhergeht. Es gilt, den Straßenraum zu fassen und ein ansprechendes Stadt- und Straßenbild zu erhalten, das die Aufenthaltsqualität für Besucher und Angestellte sichert. Aus diesen Gründen sind v.a. Lagerstätten und Lagerplätze ausgeschlossen. Weiterhin ist es Maßgabe, die mit bspw. Vergnügungsstätten eingehergehenden Trading-Down-Effekte und bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird die Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen im Leichlinger Stadtgebiet vermieden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulich geordneten Fortentwicklung und Modernisierung des Plangebietes geschaffen. Der Bebauungsplan trägt insgesamt zur Förderung der lokalen Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB sowie insbesondere zum Erhalt, zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB bei.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht insgesamt eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung des gesamten Plangebietes vor. Die im Norden bestehenden Werkshäuser sollen daher im Zuge der Realisierung weiterer Gewerbeflächen zurückgebaut und die bisherige Wohnnutzung aufgegeben werden.



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab, Stand: 29.05.2020

Der aus mehreren Produktionshallen bestehende Hauptkomplex sowie das nördlich liegende Verwaltungsgebäude werden größtenteils erhalten. Hierfür wird die Bausubstanz teilweise ertüchtigt und den heutigen bautechnischen sowie wirtschaftlichen Anforderungen angepasst. Dabei ist es vorgesehen, architektonisch eine möglichst große Flexibilität zu berücksichtigen, um die spätere Vermarktung zu vereinfachen und künftigen Nutzern u.a. auch moderne Unternehmensmodelle (z.B. Co-Working-Spaces) zu ermöglichen. In den derzeit rund 5.500 m² großen Produktionshallen werden nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen etwa zehn Mieteinheiten für z.B. kleine Produktions-, Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe entstehen.

Im Bereich der bisherigen Werkshäuser sind weitere Gewerbeeinheiten mit rund 1.500 bis 2.500 m² Grundstücksgröße geplant.

Das Planungskonzept sieht auf dieser rund 7.800 m² großen Teilfläche eine Anordnung von vier bis fünf Gewerbeeinheiten vor. Die Lage der geplanten Gewerbebauten orientiert sich dabei an dem bestehenden, städtebaulichen Raster der Werkshäuser. Die neuen Gebäude sollen jeweils rund 500 m² Grundfläche aufweisen

Südlich der Produktionshallen ist eine gewerbliche Überplanung und Nachverdichtung auf der bestehenden Rangier- und Lagerfläche geplant. Zugunsten neuer Gewerbeflächen ist der Rückbau des Anschlussgleises vorgesehen.

Die geplanten Gebäude nördlich wie südlich der Produktionshallen orientieren sich insgesamt an den bestehenden Strukturen. Die geplanten Gebäudehöhen sollen die Höhe der Produktionshallen nicht überschreiten. Es ist insgesamt ein nachfrageorientierter Branchen-Mix aus z.B. Handwerksbetrieben, Werkstätten sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Es sollen aber auch die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Unterbringung von z.B. eines Ärztehauses geschaffen werden.

Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Produktionshallen, des Verwaltungsgebäudes sowie auch der Erschließung wurden bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und durchgeführt.

4.2 Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Gebietszufahrt an der L 288. Die heute vorhandene, steile Geländerampe wurde bereits unabhängig vom Bauleitplanverfahren im Rahmen von Ertüchtigungsarbeiten der Erschließungsanlagen zugunsten eines leichtgängigen Verkehrsabflusses im Plangebiet abgeflacht sowie zugunsten der Verkehrssicherheit geringfügig im Bereich der bestehenden Verschwenkung verbreitert. Neben einem günstigeren Begegnungsverkehr ist bei der Querschnittsverbreiterung ein geschützter Geh- bzw. Fahrradfahrbereich berücksichtigt. Eine bauliche Veränderung des Anschlussbereiches der L 288 sowie des Brückenbauwerks erfolgt dagegen nicht.

Vor Umsetzung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus weitere informelle Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Dabei können z.B. besonders abmarkierte Fußgängerbe-

reiche sowie Anlieferzonen zur Umsetzung kommen, die insbesondere eine visuelle Aufmerksamkeit der jeweiligen Verkehrsteilnehmer aufeinander erreicht und auf die überwiegend für gewerbliche Anlieferverkehre genutzten Freiräume und der informellen Radwegeverbindung hinsichtlich der Verkehrssicherheit sensibilisiert.

Am bisherigen Verlauf der Straße „An der Glashütte“ wird grundsätzlich weiter festgehalten. Die Haupterschließungsstraße verläuft dabei östlich bzw. nördlich an den Produktionshallen vorbei und endet im Norden, bei den heutigen Werkshäusern, in einer Wendeanlage. Von der Wendeanlage aus erfolgt nach Norden und nach Westen je ein weiterer Anschluss (im Norden entlang des öffentlichen Schmutzwasserkanals) zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile. Über den westlichen Anschluss wird die Anbindung an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz in Form eines durchgängigen Geh- und Fahrradfahrrechts über das Plangebiet ermöglicht.

Ein Kfz-Anschluss an den Kapeller Weg wird weiterhin unterbunden, lediglich ein Fuß- und Radweg ist zur Erschließung des landschaftlichen Außenbereichs im Norden angedacht.

Über diese künftige Privatstraße werden die geplanten Gewerbeflächen erschlossen. Im rückwärtigen Bereich der Produktionshallen ist im Verlauf des bisherigen Privatgleises rund um das Baufeld 1 eine Umfahrung zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger geplant, um eine flexible Nutzung der Produktionshallen mit einer beidseitigen Erschließung zu ermöglichen.

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas und Wasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, das, soweit dies erforderlich ist, durch den jeweils zuständigen Versorgungsträger erweitert wird. Das Plangebiet ist mit Leitungen der unterschiedlichen Medien, derzeit im Süden über die L 288 sowie im Norden aus Langenfeld kommend, versorgt. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wurde bereits die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wärme, (glasfaserbasierter) Telekommunikation, Gas, Wasser (einschl. Löschwasser) im Zuge der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Fachbehörden erweitert bzw. Instand gesetzt.

Im Plangebiet besteht heute eine Transformator-Station an der südlichen Fassadenseite der Produktionshallen, die bereits außer Betrieb genommen wurde. Eine neue Trafo-Station zur Versorgung des Plangebietes wurde bereits in Abstimmung mit den Versorgungsträgern umgesetzt.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung besteht im Plangebiet von der L 288 kommend eine Wasserleitung DN 100 bis 150 sowie von Langenfeld kommend eine Leitung DN 250. Es liegt eine Löschwasserversorgung von 96 m²/h im Plangebiet vor. Dies entspricht der von der Brandschutzdienststelle des Rheinisch-Bergischen Kreises geforderten Menge von 1.600 l/m. Damit ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes grundsätzlich gesichert.

Von der L 288 kommend liegt im Plangebiet eine Ferngasleitung vor. Gemäß den Angaben des Versorgungsträgers ist diese Leitung bereits stillgelegt und kann bei Bedarf zurückgebaut werden. Dies ist zuvor mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden, gewerblichen Abfälle erfolgt in Abstimmung mit den kommunalen Abfallwirtschaftsbetrieben.

Schmutzwasserbeseitigung

Im Plangebiet besteht derzeit ein privates Kanalnetz im Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt heute per Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 im Nordosten des Plangebietes, im Bereich der heutigen Wendeanlage. Der öffentliche Kanal führt unterhalb der Schienentrasse nach Osten zum Gravensberger Weg. Die Beseitigung des Schmutzwassers wird auch künftig über diesen öffentlichen Schmutzwasserkanal im Trennsystem erfolgen. Dafür wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wurden die Schmutzwasserkanäle in Abstimmung mit den Fachbehörden inspiziert und ertüchtigt. Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten des umliegend bestehenden öffentlichen Kanalnetzes die zusätzlichen Abwässer des Plangebietes schadlos aufnehmen kann. Im Bebauungsplan ist der öffentliche Schmutzwasserkanal planungsrechtlich gesichert; die neue Privatkanalisation mit Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist ebenfalls im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge erfolgt derzeit im privaten Trennsystem gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz per Einleitung in den Kurzenbrucher Bach. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Vorflut zum Gewässer, an der heute das Plangebiet entwässerungstechnisch angeschlossen ist. Zur gewässerschonenden, gedrosselten Einleitung wird die Einleitmenge heute gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahre 2001 mittels zwei unterirdischer Rückhaltebehälter und einem Drosselbauwerk gesteuert und über einen Absetzschacht und Schlammfang behandelt. Die Rückhaltebehälter weisen ein Rückhaltevolumen von in Summe 245 m³ auf und sind damit größer dimensioniert, als in der o.g. wasserrechtlichen Genehmigung vorgegeben. Die Drosselung erfolgt über eine Pumpe mit einer Förderleistung von 11,7 l/s. Die Anlagen wurden fachgerecht instandgehalten und im Jahre 2019/2020 durch ein Fachunternehmen gewartet und in notwendigem Maße ertüchtigt.

Die derzeitige Entwässerung des Gebietes ist legalisiert durch ein Wasserrecht vom 23.06.2003, welches bis zum 31.07.2023 befristet ist. Im Zuge der Umsetzung des Wasserrechtes wurden zwei Stauraumeinrichtungen gebaut, welche die hydraulischen Vorgaben der Wasserrechtlichen Erlaubnis erfüllen.
Im Zuge des jetzigen Bauleitverfahrens wurde nachgewiesen, dass die gebauten Einrichtungen durch ein Hohlkastensystem zur Retention ergänzt werden müssen und damit hydraulisch für den Endzustand des Ausbaus des geplanten Gebietes geeignet sind.
Hinsichtlich der stofflichen Beurteilung (d.h. qualitative Vorbehandlung des Niederschlagswassers) kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden, da ein konkretes Nutzungskonzept noch nicht vorliegt. Insbesondere die Fahr- und Hofflächen und deren zukünftige Nutzung bzw. Frequentierung sind für diese Beurteilung entscheidend. Es ist daher denkbar, dass entsprechende Anlagen zur Vorbehandlung des Nie-

derschlagswassers gebaut werden müssen. Diese sind sodann an der zukünftigen Nutzung zu bemessen. Hierfür sind wasserrechtliche Zulassungen vor Einbau notwendig, die bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden müssen. Spätestens mit Ablauf der Wasserrechtlichen Erlaubnis muss eine konkrete Nutzung feststehen. Eine entsprechende Verlängerung der Erlaubnis ist rechtzeitig vor Ablauf bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Grundsätzlich ist es vorgesehen, die Niederschläge weiterhin im Trennsystem (private Kanäle und Anlagen) gemäß § 55 WHG über die Einleitung in das nahegelegene Oberflächengewässer Kurzenbrucher Bach zu beseitigen und die bisherige wasserrechtliche Genehmigung zu „verlängern“. Dafür soll grundsätzlich das bisherige Entwässerungssystem weitergenutzt und bei Erfordernis erweitert werden. Um die wasserbehördlich geforderten „hydraulischen und stofflichen Voraussetzungen“ (z.B. Einleitmenge, Vorbehandlung) erfüllen zu können, ist daher im Bebauungsplan ein 15 m breiter Streifen als vorgehaltene Fläche zur Unterbringung von (weiteren möglichen) Entwässerungsanlagen festgesetzt. Die Umsetzung von (privaten oder öffentlichen) Anlagen zur zentralen Ableitung, Rückhaltung, Behandlung oder Versickerung von Niederschlagswasser wird somit im Bebauungsplan planungsrechtlich über die getroffenen Festsetzungen ermöglicht und vorbereitet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die abflusswirksamen Flächen zur Ermittlung der hydraulischen Voraussetzungen in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 hin untersucht. Unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelung muss in Summe ein Retentionsvolumen von 453 m³ nachgewiesen werden. Das bestehende Entwässerungssystem mit zwei Rückhaltebehältern, die ein Gesamtretentionsvolumen von 245 m³ aufweisen, ist für die geplanten, zusätzlichen Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert. Es muss ein zusätzliches Retentionsvolumen von 208 m³ geschaffen werden. Somit sind auf Grundlage der maximal zulässigen Versiegelung im Plangebiet zusätzliche Anlagen erforderlich, um die hydraulischen Voraussetzungen zur Einleitung in den Kurzenbrucher Bach zu erfüllen. Die Entwässerungskonzeption sieht daher eine Retention der zusätzlichen 208 m³ durch in 2 mm starke PE-Folie eingeschweißte, unterirdisch in einem 4-lagigen System verbaute Hohlkästen vor (Maße: 4,0 m x 2,64 m x 20,8 m). Das Hohlkastensystem dient als Ergänzung der beiden bereits existierenden Behälter, die im Bestand verbleiben. Es ergibt sich somit ein Gesamtretentionsvolumen von 453 m³.

Die Rückhaltung liegt gegenüber der Geländeoberkante ca. 6 m tief. Da der an der Grundstücksgrenze verlaufende Kanal mit Mündung in den oberflächlichen Entwässerungsgraben (Kurzenbrucher Bach) oberflächennah liegt, muss das Niederschlagswasser gepumpt werden. Um die hydraulischen Voraussetzungen zur Einleitung in den Kurzenbrucher Bach zu erfüllen, ist eine neue Zwillingspumpstation mit einer Pumpleistung von 12 l/s als Ersatz für das Bestandspumpwerk vorgesehen.

Gekoppelt an die technischen Eigenschaften der Anlage ist durch eine nachhaltige Überwachung der privaten Entwässerungsanlagen durch den Eigentümer nachzuweisen, dass die Voraussetzungen jederzeit erzielt werden. Ein entsprechendes Überwachungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Außerdem ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, bei der sonstigen Errichtung, Änderung oder

Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie bei jeder Änderung der stofflichen oder hydraulischen Rahmenbedingungen (z.B. bei einem Mieter- oder Pächterwechsel) die Untere Wasserbehörde frühzeitig einzubeziehen und ggf. die Entwässerungsanlagen entsprechend den Vorgaben der Fachbehörde nachzurüsten.

Die Entwässerungskonzeption einschließlich der oben beschriebenen flankierenden Maßnahmen wird zusätzlich mittels städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich geregelt und sind dinglich oder über Bürgschaften zu sichern. Auf der Grundlage der vorgenannten Ausführungen, kann die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet gesichert werden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zu sonstigen Nebenanlagen sowie zu gestalterischen und grünordnerischen Regelungen. Damit wird insgesamt die Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich vorbereitet.

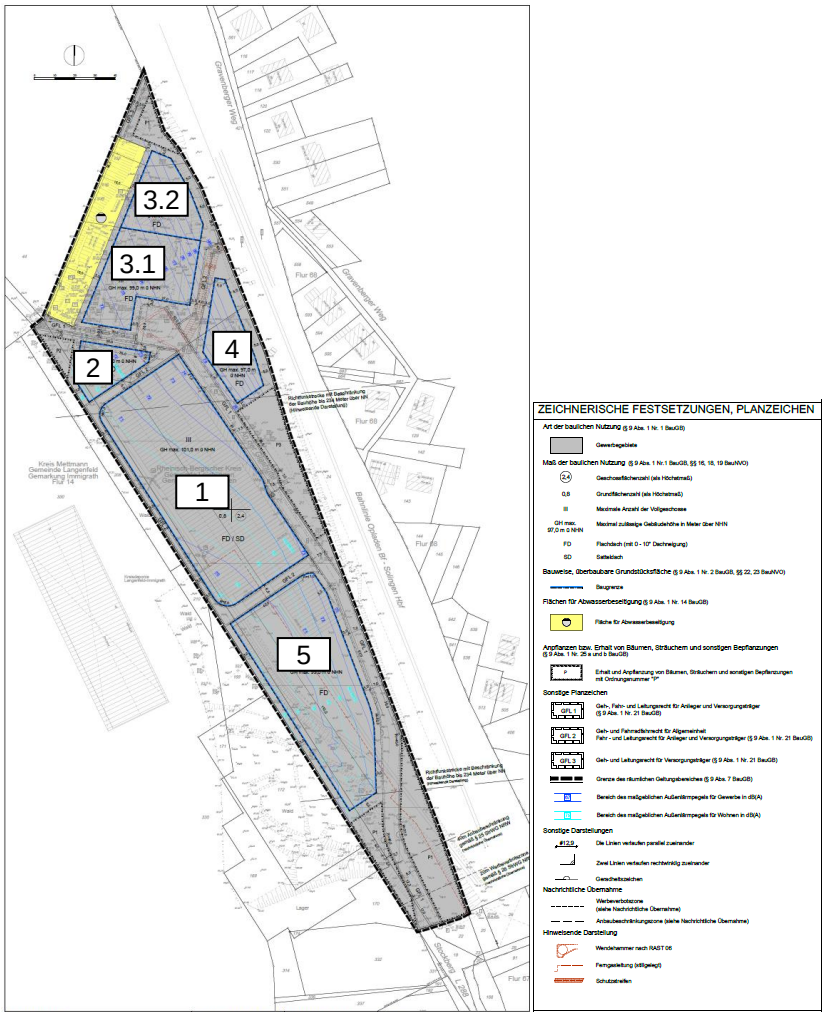


Abb. 2: Bebauungsplan-Entwurf mit Benennung der Baufelder, ohne Maßstab, Stand: 01.10.2020

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur geplanten Arrondierung und gewerblichen Wiedernutzbarmachung des Plangebietes wird gemäß der Planungsintention und des vorgesehenen Planungskonzeptes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, die Gewerbebrache städtebaulich sinnvoll zu reaktivieren und andererseits den hohen Bedarf an Gewerbeflächen in der Blütenstadt Leichlingen nachhaltig zu decken. Das Plangebiet stellt sich als eine der wenigen Potenzialflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Damit folgt die Aufstellung des Bebauungsplanes auch dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Durch die Festsetzung eines „reinen“ Gewerbegebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Dabei ist vornehmlich ein Branchenmix aus Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Freien Berufen im Sinne von § 13 BauNVO sowie nicht erheblich beläs-

tigenden Gewerbebetrieben (z.B. Handwerksbetriebe, Werkstätten, Kleinmanufakturen) vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leichlingen (GMA, 2013) seiner „[...]primären Funktion entsprechend als Gewerbeflächen insbesondere für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. An diesen Standorten sollte – soweit planungsrechtlich möglich – jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden. [...] Verkaufsstellen von produzierenden / verarbeitenden Betrieben (Fabrikverkauf, sog. Annex-handel) soll jedoch eingeräumt werden.“ Der geplante Branchenmix im Plangebiet besteht daher zum überwiegenden Teil aus produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, Handwerksbetrieben und kleineren Manufakturen, öffentlichen Betrieben sowie aus Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Die bisher im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude sollen mit Umsetzung des Bebauungsplanes zurückgebaut werden.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von bestimmten Nutzungs- und Betriebsarten eingeschränkt, um insbesondere die städtebauliche Ordnung zu sichern und städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden (siehe nachfolgende Ausführungen). Der Gebietstyp eines Gewerbegebietes bleibt trotz dieser Einschränkungen gewahrt.

So sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentlichen Betriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese insbesondere aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, aber auch aufgrund der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Blütenstadt Leichlingen sind gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzepts Einzelhandelsbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Sinne des Gutachtens zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leichlingen (GMA, 2001) liegt das Hauptaugenmerk der städtischen Einzelhandelsentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereichen (Zentrum Innenstadt, Zentrum Witzhelden). Um dem gesamtstädtischen Ziel zu entsprechen, Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wird der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässige Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Weiterhin soll die Planung ermöglichen, gewerbliche Bauflächen vorwiegend für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe bereitzuhalten. Ein Flächenverbrauch durch den Einzelhandel, der an besser geeigneten Standorten im Stadtgebiet zulässig ist, soll vermieden werden.

Ausnahmsweise werden jedoch Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen, sofern das angebotene Sortiment in unmittelbare funktionalem, räumlichen, wirtschaftlichem und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb

steht. Hierzu gehören bspw. die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche des Hauptbetriebes untergeordnet sein. Insgesamt darf der sog. Annex-Handel bzw. Werksverkauf nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 bis Satz 4 BauNVO sein. Dabei können im Sinne der Baunutzungsverordnung Auswirkungen bereits auch dann ausgelöst werden, wenn die Großflächigkeit (mit einer Geschossfläche von mehr 1.200 m² oder einer Verkaufsfläche von mehr 800 m²) unterschritten ist.

Insbesondere für kleine bis mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe hat der Werksverkauf eine große Bedeutung, der grundsätzlich im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht. Die Festsetzung zielt darauf ab, das Plangebiet für Betriebe mit Werksverkauf attraktiv zu halten und damit zu einer ausgewogenen Mischung zwischen Büro- und anderen Gewerbenutzungen beizutragen. Da es sich hier um eine ausnahmsweise zulässige Nutzung handelt, steht sie auch nicht im Widerspruch zu den sonstigen Planungszielen.

Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplanes ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung die gesamte vom Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die außerhalb der Verkaufsräume liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Gastronomieflächen, Nebenflächen (Personalräume, Lagerräume), allgemein zugängliche Flächen, soweit sie nicht für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, Kinderbetreuungsflächen und Verwaltungsflächen (Büros, Sozial- und Sanitärräume für Mitarbeiter u.ä.).

Im Übrigen ist Online-Handel und Großhandel im Sinne dieses Bebauungsplanes und gemäß der herrschenden Rechtsauffassung nicht als Einzelhandel einzustufen. Gleichwohl sollte bei der Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe ebenfalls im Sinne des § 15 BauNVO auf die Verträglichkeit insbesondere im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen umliegend bestehender Nutzungen im Sinne des § 15 BauGB abgestellt werden.

Mit dem getroffenen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Allgemeinen sind als deren Unterart („bestimmte Arten von Nutzungen“) ebenfalls im Sinne dieses Bebauungsplanes Sex-Shops sowie solche Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die hauptsächlich dem Verkauf von pornografischen und erotischen Warensortimenten und Sexartikeln dienen. Damit soll die qualitative Entwicklung des neuen Quartiers sichergestellt werden, da mit der Ansiedlung solcher Betriebe ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ sowie eine städtebaulich ungewünschte Fehlentwicklung mit Image- und Attraktivitäts-Verlust einhergehen kann. Die Planungsintention zielt darauf ab, bereits frühzeitig solchen Tendenzen vorzubeugen. Darüber hinaus können mit dem Ausschluss von Sex-Shops und ähnlichen Betrieben unzumutbare Störungen und Konflikte mit den geplanten und umliegend bestehenden Nutzungen im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

Den gleichen städtebaulichen Zielen folgend sind die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen und im Sinne der allgemeinen Rechtspre-

chung als Gewerbebetrieb einzustufenden Nutzungen wie z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe mit prostitutiven Leistungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale, Varietés, Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale, Striptaselokale, Swinger-Clubs, Sexkinos, Lokale mit Videokabinen, Peep-Shows) nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Planung verfolgt das Ziel, einen qualitativ hochwertigen Gewerbestandort mit einem zeitgemäßen Mix aus Handwerksbetrieben, Werkstätten sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu entwickeln und mögliche Trading-Down-Effekte vorzubeugen.

Ferner sind im Plangebiet, unbeschadet weitergehender Bestimmungen, Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI gemäß dem Anhang 1 (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 – Abstandserlass – (MBl. NRW. 2007 S. 659) nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt, da diese Betriebe und Anlagen nach der Art ihrer baulichen Nutzung mit dem zielgesetzten Nutzungszweck und Charakter des Gewerbegebietes nicht vereinbar sind.

Die im Abstandserlass mit einem (*) markierten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (z.B. Zimmereien) sowie die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII bleiben vom Ausschluss unberührt, sofern die allgemein gültigen Bestimmungen des § 15 BauNVO im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden können. Danach können die o.g. Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden können.

Zwar besteht in der Blütenstadt Leichlingen ein hoher Bedarf an Beherbergungsbetrieben, jedoch werden die Standorteigenschaften des Plangebietes für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben sowie auch für Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO als nicht gegeben angesehen. Aus städtebaulicher Sicht sind in Leichlingen für die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen vorzugsweise andere Standorte zu wählen. Hier eignen sich vor allem Standorte mit einem deutlichen, räumlichen Bezug zur Innenstadt oder dem landschaftlich geprägten Außenraum, um auch einen Mehrwert für die Touristik und die Erholungsfunktion solcher Nutzungen bieten zu können. Zudem stellt sich mit der Ansiedlung solcher Betriebe in Gewerbegebieten eine Verdrängung von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben ein, sodass die Festsetzung zum Ausschluss von Beherbergungsnutzungen zum Ziel hat, ungewollte, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dagegen sind Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baufläche untergeordnet sind, entsprechend der städtebaulichen Planungsintention und des allgemeinen Nutzungskatalogs im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgrund des zu erwartenden, positiven Effekts einer sozialen Kontrolle sinnvoll und ausnahmsweise zulässig. Der Schutzanspruch bei solchen betriebsbezogenen Wohnnutzungen richtet sich nicht an dem

Schutzanspruch von „ordinärem“ Wohnen oder von Ferienwohnungen. Bei der Ansiedlung solcher betriebsbezogener Wohnnutzungen im Plangebiet sind aufgrund der hohen, bahnbedingten Lärmeinwirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO weiterhin die Festsetzungen zum passiven Schallschutz anzuwenden und zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, da insbesondere eine planungsrechtliche Abgrenzung zu Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie auch zu Vergnügungsstätten (z.B. Lasertag- oder Paintball-Anlagen) mitunter fließend ist. Gleichzeitig fallen unter Anlagen für sportliche Zwecke nach allgemeiner Rechtsprechung auch Fitnessstudios, Sportplätze und -hallen, Schwimmhallen, Sauna-Anlagen, bisweilen aber auch Bolzplätze, Skate- und Dirt-Parks. Der Bebauungsplan verfolgt jedoch das Ziel, das Plangebiet mit dem o.g. Branchenmix aus u.a. Büro- und Verwaltungsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben sowie nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu entwickeln. Der allgemeine Nutzungskatalog der BauNVO steht somit den Zielen des Bebauungsplanes entgegen. Sportliche Anlagen (wie z.B. Fitnessstudios) sind daher nur in einem insgesamt deutlich untergeordneten Rahmen zuzulassen, sodass die gewünschte Charakteristik des Gewerbegebietes aufrechterhalten werden kann. Der Gebietstyp eines Gewerbegebietes bleibt trotz dieser Einschränkungen gewahrt.

Weiterhin sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (als Unterart von Gewerbebetrieben), nur diejenigen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, die im Gewerbegebiet in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, um auf den neu geschaffenen Gewerbeflächen nachfrageorientiert einen Branchen-Mix aus z.B. Handwerksbetrieben, Werkstätten sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen. Schank- und Speisewirtschaften sollen zwar grundsätzlich ergänzend etabliert werden können, jedoch deutlich hinter den übrigen Nutzungen zurücktreten. Insbesondere kann ein untergeordnetes Angebot z.B. der Schank- und Speisewirtschaften die Gesamtattraktivität des Gewerbegebietes fördern.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Gesamtanteil der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von insgesamt deutlich unter 40 % erwünscht.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden getroffen, um insgesamt den Charakter eines „reinen“ Gewerbegebietes und der im städtebaulichen Konzept dargelegten Nutzungsspektrums planungsrechtlich vorzubereiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normal-Höhen-Null (m ü NHN) festgesetzt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 richten sich nach der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung wird der Maßgabe Rechnung getragen, attraktive Flächen für die Gewerbeentwicklung zur Verfügung zu stellen. Weiterhin bereitet die Festsetzung die optimale Ausnutzung dieser Flächen vor und entspricht damit dem Ziel, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen und gleichzeitig einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegenzuwirken.

Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse

Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird einerseits der geplanten gewerblichen Nutzung entsprochen und andererseits auf die Bestandsbebauung im Umfeld reagiert. Gleichzeitig werden die bestehende Gewerbehalle und das Verwaltungsgebäude planungsrechtlich gesichert. Sowohl die Anzahl der Vollgeschosse als auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) werden dabei baufeldspezifisch festgesetzt. Das Gelände liegt im Bestand auf einer Höhe von rund 87 m ü NHN. Bei einer festgesetzten zulässigen Höhe von 101 m ü NHN in Baufeld 1 (vgl. Abb. 2) kann somit ein Gebäude in einer Höhe von rund 14 m errichtet werden, bei einer zulässigen Höhe von 99 m ü NHN in den Baufeldern 2, 3.1, 4 und 5 (vgl. Abb. 2) sind Gebäude in einer Höhe von rund 12 m möglich. Damit wird den Ansprüchen gewerblicher Nutzer bei der Realisierung neuer Gewerbeeinheiten Rechnung getragen. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von rund 14 m wird für den aus mehreren Produktionshallen bestehenden Hauptkomplex in Baufeld 1 zudem die Möglichkeit eingeräumt, im Zuge der Revitalisierung aufzustocken bzw. durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse mit weiteren Geschossen eine vertikale Unterteilung zu ermöglichen. In den Baufeldern 3.2 und 4 (vgl. Abb. 2) entlang der Bahntrasse wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt und auch die Höhenentwicklung ist auf durchschnittlich rund 10 m begrenzt. Somit wird hier der östlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnbebauung Rechnung getragen und eine übersteigerte Höhenentwicklung der Gewerbeeinheiten abgemildert.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies erfolgt im Bebauungsplan jeweils für die unteren und oberen Bezugspunkte. Der untere Bezugspunkt wird für die getroffenen Festsetzungen, wie auch die Bestandsvermessung in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Damit wird auf eine „relative“ Höhenfestsetzung verzichtet. Eine sachgemäße Beurteilung der getroffenen Höhenfestsetzungen in Bezug auf die Bestandsgebäude und Bestandstopografie kann mit den im Bebauungsplan enthaltenen Darstellungen der Vermessungsgrundlage erfolgen. Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) gilt bei Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung von 0-10°) der höchste Punkt des Daches (oberster Abschluss der Attika) sowie bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von über 10° der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen am obersten Punkt (First). Damit sind die Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhen eindeutig geregelt.

Die Bestimmung der Dachneigung erfolgt, um eine Definition von unterschiedlichen Dachformen zu erzielen. Nach allgemeiner Rechtsprechung liegt keine allgemein gülti-

ge Legaldefinition von Flachdächern vor, sodass im Sinne dieses Bebauungsplanes Flachdächer als Dächer mit einer Dachform von bis zu 10° Dachneigung definiert werden.

Die Ausführungen zur Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gelten analog. Um eine übersteigerte Höhenentwicklung insbesondere gegenüber den nordöstlich bestehenden Wohnstrukturen zu vermeiden, sind in diesen Bereichen die überbaubaren Grundstücksflächen aufgegliedert und mit separaten, maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine städtebauliche Abstaffelung nach Nordosten gesteuert werden. Damit kann bereits auf Ebene des Bebauungsplanes den nachbarschaftlichen Belangen (Rücksichtnahme) Rechnung getragen werden.

Aufgrund der architektonisch-funktionalen Zusammenhänge dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch notwendige technische Aufbauten und Anlagen (z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarkollektoren) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dies ermöglicht Bauherren und Planern eine ausreichende, städtebaulich vertretbare Flexibilität im Hinblick auf die technische Ausgestaltung der Gebäude auf den privaten Grundstücken und dient zudem der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Spielraum, schränken das Maß der baulichen Nutzung aber gleichzeitig soweit ein, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind. Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, können auch bei Ausnutzung der ermöglichten baulichen Höhen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angrenzender Nutzungen gewährleistet werden. Angrenzend an den nördlichen Freiraum ist unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenachse eine ausreichende Belüftung des Stadtraumes weiterhin gegeben.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen im Bereich der bestehenden Produktionshallen und des Verwaltungsgebäudes erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bausubstanz und bereitet die Modernisierung sowie gewerbliche Nachnutzung vor. Dabei sind die Baugrenzen so gewählt, dass der Bestand durch weitere, mögliche Anbauten architektonisch sinnvoll ergänzt werden kann.

Zur Umsetzung der geplanten Gewerbeflächen im südlichen und nördlichen Bereich sind ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Dabei sind die Baugrenzen möglichst großzügig gewählt, um gemäß der Planungskonzeption eine städtebaulich verträgliche Flexibilisierung in der Ausgestaltung der Gewerbebauten planungsrechtlich vorzubereiten und eine künftige Weitervermarktung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Südlich der Produktionshallen wurden im Baufeld 5 nach der bereits durchgeführten Offenlage geringfügige, redaktionelle Anpassungen an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorgenommen (vgl. Kapitel 1.1). Dies erfolgt einerseits zum Zwecke der Einhaltung des Brandschutzkonzeptes der zwischenzeitlich durchgeführten Sanierung der Produktionshallen und dient andererseits dazu, dass der Vollzug des Bebauungsplanes im Falle von Grundstücksveräußerungen nicht der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Produktionshallen widerspricht.

5.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Um sowohl den aktuellen Anlagen zur Abwasserbeseitigung zu entsprechen und diese planungsrechtlich zu sichern, als auch zukünftige bauliche Anlagen zur zentralen oder dezentralen Ableitung, Rückhaltung, Behandlung und/oder Versickerung von Abwasser (im Sinne des § 54 Wasserhaushaltsgesetz) planungsrechtlich vorzubereiten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB entsprechende Flächen zur Abwasserbeseitigung (einschließlich Abwasserbehandlung) festgesetzt. Gemäß der Entwässerungskonzeption (vgl. Kapitel 4.2) ist die Erweiterung und Ertüchtigung der bestehenden, privaten Abwasseranlagen zur sachgemäßen Einleitung in das nahegelegene Oberflächengewässer vorgesehen.

Aufgrund der funktionalen, abwassertechnischen Zusammenhänge sind z.B. Wege- und Verkehrsflächen, die dem Nutzungszweck der Abwasserbeseitigung oder -behandlung dienen (z.B. Revisionswege), im Bereich der festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung ausnahmsweise zulässig.

Um jedoch eine räumliche und nutzungsbezogene Einschränkung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke durch die Beanspruchung der erforderlichen Abwasseranlagen abmildern zu können, sind damit einhergehend auch solche (oberirdische und offene) Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sowie Wege- und Verkehrsflächen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Abwasserbeseitigung ausnahmsweise zulässig, die nicht dem Nutzungszweck der Abwasserbeseitigung dienen. Der Ausnahmetatbestand gilt im Sinne dieses Bebauungsplanes als erfüllt, soweit geplante Stellplätze und Verkehrsflächen nicht der Entwässerungsplanung widersprechen und keine entwässerungstechnischen und/oder wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Hierfür ist in jedem Einzelfalle die Untere Wasserbehörde einzubeziehen. Ziel dieser Festsetzung ist es, trotz der erforderlichen abwassertechnischen Anlagen auch ausreichende Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die jeweiligen Nutzungen der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke anzubieten. Bei der Anlage von oberirdischen, zusammenhängenden, offenen Stellplatzanlagen ist jedoch auch die Festsetzung Ziffer 7.2 zu berücksichtigen. Die dadurch erforderlichen Baumpflanzungen je angefangene 8 Stellplätze dürfen ebenfalls nicht der Entwässerungsplanung widersprechen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Gewerbegebiet gem. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO generell zulässig. Ihre Zulässigkeit auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO. Eine gesonderte Regelung für Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Garagen oder Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen des Be-

bauungsplanes demnach nicht für erforderlich gehalten, um bei der späteren Umsetzung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Mit dem Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken wird insgesamt ein positiver Beitrag auf den öffentlichen Parkraum außerhalb des Plangebietes geleistet.

Eine Unterbauung des Geländes durch Tiefgaragen ist zum Schutz von Grund und Boden ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen stellen eine städtebaulich wünschenswerte Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr dar.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die künftige Haupterschließung des Plangebietes folgt dem heutigen Verlauf der Straße „An der Glashütte“. Als Privatstraße mit Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge ist die Haupterschließung mittels Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. In der Planzeichnung die Haupterschließung als „GFL 1“ gekennzeichnet. Die heute bestehende Anbindung zum Kapeller Weg für Fußgänger und Radfahrer wird zudem über Geh- und Fahrradfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert und im Plan als „GFL 1“ gekennzeichnet.

Die in der Planzeichnung mit „GFL 2“ gekennzeichneten Flächen stellen eine Ringerschließung um das Baufeld 1 herum dar, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger gesichert ist.

Ferner dienen die o.g. Festsetzungen insbesondere der Sicherung von bestehenden bzw. der Umsetzung von geplanten Versorgungsleitungen. Zu diesem Zweck ist auch die zugunsten der Abwasserbeseitigung oder -behandlung von Bebauung freizuhaltende Fläche im Nordwesten des Gebietes mit einem Geh- und Leitungsrecht „GFL 3“ für die Versorgungsträger belastet.

Da das Plangebiet unmittelbar an die Schienenstrecke der Deutschen Bahn AG angrenzt, wird die Zugänglichkeit zu den bahneigenen Flächen und Betriebsanlagen (Flurstück Nr. 24, Flur 20, Gemarkung Leichlingen) für die Deutsche Bahn AG sowie für durch die Deutsche Bahn AG beauftragte Dritte textlich festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, um z.B. die Notfallversorgung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und sonstige Bauarbeiten zu gewährleisten und damit die Abwicklung des übergeordneten Verkehrs zu sichern.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik durchgeführt (Bericht TAC 4344-20, 29.06.2020). Die auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung insbesondere aus dem öffentlichen Schienennahverkehr wurden dabei ermittelt und bewertet. Da die Geräuschimmissionen im Plangebiet ausgehend von der südlich verlaufenden Landesstraße L 288 (Stockberg) sowie den Autobahnen im weiteren Umfeld im Vergleich zu den Geräuschen aus den stark befahrenen Bahnstrecken gering sind,

werden die Geräusche der Straße nicht weiter betrachtet. Die weiteren Untersuchungsergebnisse des Schallgutachtens sind im Umweltbericht dargestellt.

Für die Betrachtung der Lärmeinwirkung auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Schienenverkehrslärm wurde die östlich des Plangebiets gelegene Schienentrasse Ohligs-Köln maßgeblich berücksichtigt. Die zugrunde gelegte Verkehrsmenge zur Berechnung der Emissionen des Schienenverkehrs entspricht den durch die Deutsche Bahn AG zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen für den Prognosefall 2030. Die Auswirkungen des öffentlichen Verkehrslärms wurden gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in einer Höhe von 0, 4 sowie 5 m über dem Boden untersucht und bewertet. Auf Basis der freien Schallausbreitung (ohne die schallabschirmende Wirkung der Plangebäude) kann auf Ebene des Bebauungsplanes eine konservative Worst-Case-Betrachtung erfolgen.

Im Ergebnis des Schallgutachtens kann zusammengefasst werden, dass in weiten Teilen des Plangebietes bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB tags bzw. 55/50 dB nachts sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 60 dB (A) und 79 dB (A), nachts zwischen 62 dB (A) und 80 dB (A). Dabei sind die Bereiche am stärksten betroffen, die der Bahntrasse am nächsten liegen.

Aufgrund der vorliegenden Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 wurden bereits geeignete Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind seitens der Deutschen Bahn AG im Rahmen der Lärmsanierung bereits geplant (der Zeitpunkt der Errichtung ist allerdings derzeit nicht endgültig festgelegt). Um von vorne herein negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auszuschließen, wurden im Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Festlegung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße stellt der Bebauungsplan somit die maßgeblichen Außenlärmpegel zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens dar. Die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Bebauungsplan erfolgt getrennt für eine gewerbliche Nutzung (im Tagzeitraum) sowie für eine (im Nachtzeitraum schützenswertere) Wohnnutzung, wie z.B. bei Betriebsleiterwohnungen. Im Gutachten wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel in 1-dB-Schritten in der freien Schallausbreitung jeweils auf einer Rechenhöhe von 4 m ermittelt.

Für alle Räume, die generell zum Schlafen genutzt werden können, ist für die maßgeblichen Außenlärmpegel der jeweils höhere Wert des maßgeblichen Zeitraums zu ermitteln. Somit wurde für jeden Berechnungspunkt im Plangebiet der jeweils höhere Wert aus dem Tages- und Nachtzeitraum herangezogen. Zusätzlich erfolgt bei der Ermittlung der Bau-Schalldämmmaße eine Summationsbetrachtung aus Verkehrs- und Gewerbelärm. Analog zu den Beurteilungspegeln erfolgt auch beim maßgeblichen Außenlärmpegel eine Betrachtung bei freier Schallausbreitung für das schalltechnisch jeweils ungünstigste Geschoss, sodass den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine konservative Worst-Case-Betrachtung zugrunde liegt

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens wurden für eine Gewerbenutzung (im Tagzeitraum) innerhalb des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel mit bis zu 83 dB(A) ermittelt. Diese Pegel wurden in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109 zum erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile für die jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen differenziert in 1-dB-Schritten festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen bzw. durch die Liniensignatur (siehe Planzeichnung). Gemäß des Schallgutachtens wurden dabei schutzbedürftige Nutzungen für Gewerbe bzw. im Tagzeitraum (blaue Liniensignatur _____) sowie für Wohnen bzw. im Nachtzeitraum (türkise Liniensignatur _____) untersucht und differenziert im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Der mindestens einzuhaltende Innenraumpegel ergibt sich aus der DIN 4109 aus der jeweiligen schutzbedürftigen Raumart ($K_{Raumart}$). Das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile wird gemäß DIN 4109 als Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und dem Innenraumpegel ($K_{Raumart}$) bestimmt. Danach wird ein Innenraumpegel für schutzbedürftige Büroräume und ähnliches von 35 dB(A) benannt. So ergäbe sich z.B. für Außenbauteile im Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels von 83 dB(A) gemäß DIN 4109 bei Büroräumen mit einem einzuhaltenden Innenraumpegel von 35 dB(A) ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 48 dB(A). Für Bau-Schalldämm-Maße >50 dB sind gemäß DIN 4109 die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß DIN 4109 ist bei schutzbedürftigen Wohn- und Büroräumen jedoch mindestens ein Bau- Schalldämm-Maß von 30 dB(A) einzuhalten, sodass auch bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von z.B. 64 dB(A) ein Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB(A) erforderlich ist.

Nach DIN 4109 ergibt sich zur Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ folgende Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei sind für $K_{Raumart}$ folgende Werte anzuwenden:

25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Als $R'_{w,ges}$ ist jedoch mindestens einzuhalten:

35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Zusätzlich ist an Fenstern zu Schlafräumen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen) im Nachtzeitraum geeignete Minderungsmaßnahmen (z.B. fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vorzusehen. Dies ist gemäß den einschlägigen Richtlinien mindestens ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts erforderlich. Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens ist dies bei Betrachtung der freien Schallausbreitung zunächst in allen Bereichen des Plangebietes der Fall. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann es jedoch z.B. aufgrund der Anordnung der Baukörper sowie der Grundrisszuschnitte zu geringeren Anforderungen kommen.

5.8 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen der privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, einem ressourcenschonenden Umgang sowie der Förderung des Klimaschutzes im Sinne des Baugesetzbuches Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch die Schaffung von neuen Habitaten ermöglicht werden. Durch die Festsetzung wird das Gewerbegebiet angemessen mit Grünstrukturen arrondiert.

So ist im Plangebiet bei der Errichtung von oberirdischen, offenen Stellplatzanlagen je angefangenen 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sollen in regelmäßigen Abständen zwischen den Stellplätzen erfolgen. So kann gewährleistet werden, dass die mit der Umsetzung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Zusammenhang stehenden, möglichen klimatisch-ökologischen Auswirkungen (Versiegelung, Bildung von Hitze-Inseln, Habitatverlust) ortsnah abgemildert werden können. Dabei ist es gemäß der Planungsintention unerheblich, ob die Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken zusammenhängend errichtet werden.

Darüber hinaus ist im Plangebiet je 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum auf den oberirdischen nicht bebauten Grundstücksflächen im Plangebiet neu zu pflanzen. Dies stellt ein dem Standort und der Nutzung entsprechendes, durchgrüntes Quartiersbild sicher und ermöglicht gleichzeitig Bauherren sowie Planern eine städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Ausgestaltung der Freianlagen. Die Bezugnahme der zu pflanzenden Bäume auf die Grundstücksfläche wurde gewählt, damit auch bei einer späteren, möglichen Grundstücksteilung die jeweiligen Eigentümer ausreichende Bäume auf den jeweiligen Grundstücken realisieren und eine entsprechende Verteilung der zu pflanzenden Bäume im Plangebiet gewährleistet wird.

Um insgesamt auch eine auf Dauer angelegte Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, gilt für sämtliche getroffene Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dass diese fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird zusätzlich empfohlen, bei den Pflanzmaßnahmen klimaresistente Pflanzenarten zu verwenden. Hierbei, z.B. bei der Bepflanzung der Stell-

platzanlagen, kann auf Bäume aus der Straßenbaumliste der GALK e.V. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zurückgegriffen werden, die gemäß der städtebaulichen Planungsintention zukunftsgerichtet auch die Klimaresistenz berücksichtigt.

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorbereitung einer der gewerblichen Nutzung entsprechend teils hohen Versiegelung im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern im jeweils obersten Geschoss des Gebäudes mit einer mindestens 8 cm starken Vegetationstragschicht mit Sedum, Gräsern und/oder Kräutern mindestens extensiv zu begrünen. Dies hat mindestens mit einer Ansaat aus einer autochthonen (heimischen) und artenreichen Saatgut-Mischung zu erfolgen. Damit wird u.a. ein positiver Beitrag zum Retentionsvermögen und auf das Mikroklima im Plangebiet gewährleistet.

Von der festgesetzten Dachflächenbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 8.4 sind verglaste Flächen, erforderlichen Revisions- und Wartungswege sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge) ausgenommen. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der architektonisch-funktionalen Abhängigkeiten (z.B. barrierefreies Bauen, Statik) sowie um Bauherren und Planern eine städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Ausgestaltung der Dachflächen und Tiefgaragendecken zu ermöglichen. Die Umsetzung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie schließt grundsätzlich eine Dachbegrünung nicht aus.

Zur Begrünung der Decken von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen) und die selbst nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,2 m mächtigen Vegetationstragschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Bodendeckern und/oder Rasen, Sträuchern und/oder Rasen zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Vegetationstragschicht in einer Stärke von mindestens 0,8 m auszubilden. Damit wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes gewährleistet, dass die Anpflanzung von Bäumen auf den Tiefgaragendecken artgerecht und dauerhaft erfolgen kann bzw. ein Anwuchserfolg gewährleistet ist.

Von der festgesetzten Tiefgaragenbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 8.5 sind die Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen (im Sinne von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen), verglaste Flächen, Terrassen und Kleinkinderspielflächen, notwendige Platz-, Wege- und Verkehrsflächen sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge) ausgenommen. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der architektonisch-funktionalen Abhängigkeiten (z.B. barrierefreies Bauen, Statik) sowie um Bauherren und Planern eine städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Ausgestaltung der Tiefgaragendecken zu ermöglichen.

Für die Begrünung gemäß der textlichen Festsetzungen Ziffer 8.4 und 8.5 ist die Vegetationstragschicht jeweils in der festgesetzten Stärke zzgl. der erforderlichen Filter- und Drainageschichten zu berücksichtigen. Um Bauherren und Planern eine städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Ausgestaltung der Vegetationstragschicht zu gewähren, kann diese z.B. als Substratschicht oder belebte Bodenschicht erfolgen. Damit werden

mögliche Erschwernisse hinsichtlich der Statik vermieden, aber auch gleichzeitig Bauherren die Möglichkeit gegeben, anfallendes Aushubmaterial wiederverwerten zu können.

Die innerhalb der Flächen mit der Ordnungsnummer „P1“ und „P2“ bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Dies erfolgt insbesondere, um die klimatischen und artenschutzrechtlichen Anforderungen an den bereits vorhandenen Baumbestand im Plangebiet auch langfristig und planungsrechtlich zu sichern. So kann mit dem zusätzlichen Schutz dieser Bäume der Lebensraum für Tierarten aufrechterhalten werden. Zusätzlich gehen mit dem Erhalt positive Effekte auf das Mikroklima, das Retentionsvermögen und das Filtervermögen in Bezug auf mögliche, verkehrsbedingte Luftschadstoffe einher.

Um ein städtebaulich insgesamt durchgrüntes Quartiersbild und den Schutz bestehender Grünstrukturen gewährleisten zu können, sind Flächen zum Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dabei ist die Fläche mit der Ordnungsnummer „P2“ zusätzlich zu mindestens 50% mit Laubbäumen aufzustocken. Die Flächen stellen sich gemäß den Untersuchungen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Bestand als strukturarme Rasenfläche dar, sodass hier ein Potenzial für weitere Baum- und Strauchpflanzungen besteht. Diese Festsetzung dient dem Zweck, einen ansprechenden Übergang von den nordwestlich gelegenen Wald- und Wiesenflächen in das Plangebiet hinein zu schaffen und den allgemein zugänglichen Geh- und Radweg zu arrondieren.

Die übrigen Flächenanteile der mit den Ordnungsnummern „P1“ und „P2“ festgesetzten Flächen (also diejenigen, die nicht bereits mit Bäumen aufgestockt oder aufzustocken sind bzw. im Bestand nicht mit Sträuchern und Stauden bepflanzt sind) sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Mindestens 10 % der jeweiligen Flächen sind mit Bienentrachtpflanzen und/oder Vogelnährgehölzen zu bepflanzen. Als insektenfreundliche Pflanzenarten oder Vogelnährgehölze können z.B. Vogel-Kirsche oder Schwarzer Holunder zur Auswahl kommen. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind entsprechende Pflanzenarten bereits in den Pflanzvorschlagslisten enthalten. Die getroffenen Festsetzungen haben zum Ziel, die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes insgesamt abzumildern und einen positiven Beitrag zum Artenreichtum, Mikroklima und Filtervermögen zu leisten und um insgesamt den ökologischen Bedürfnissen bereits auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Mit den jeweils in den Festsetzungen gewählten Pflanzqualitäten bzw. Pflanzschemen kann Sorge dafür getragen werden, dass bereits frühzeitig bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ein durchgrüntes Quartiersbild erreicht wird und geeignete, standortgerechte Pflanzen zur Auswahl kommen, die mit den jeweils gewählten Mindestqualitäten bereits ökologische und sonstige Funktionen (Verschattung, Filtervermögen, Habitat) übernehmen können. Hinsichtlich zu wählender Gehölzarten wird auf die Pflanzvorschlagslisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages verweisen; es wird empfohlen, auf diese Pflanzenarten zurückzugreifen.

Ergänzend zu den Pflanzgeboten gemäß Festsetzungen Ziffer 8 ff. ist gemäß § 8 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu berücksichtigen, dass die

nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind. Damit wird insgesamt das städtebauliche Planungsziel eines durchgrünten Quartiersbildes unterstützt.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die notwendigen technischen Aufbauten und Anlagen (z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und Be- und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften von der Außenkante der Fassade um mindestens 1,0 m abzurücken, um eine übersteigerte Höhenwirkung zu vermeiden. Weiterhin erfolgt diese Festsetzung, um ein geordnetes Siedlungs- und Straßenbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen

Um den geplanten Charakter des Gewerbegebietes zu schützen und ein ansprechendes städtebauliches Quartiers- und Straßenbild zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Standorte, Art und Form eingeschränkt. Gleichwohl reagiert die Festsetzung auf die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung und definiert die gewerblichen Betriebe kennzeichnenden (Hinweis-) Schilder als zulässig. Die vorgegebene Zusammenfassung auf einer Tafel stützt wiederum ein einheitliches und städtebaulich ansprechendes Straßenbild. Ferner werden die Maßgaben der Werbeverbotszone der L 288 Am Stockberg nachrichtlich übernommen und die Errichtung von Werbeanlagen, Hinweisschildern sowie Wegweisern auf oder unmittelbar an öffentlichen Verkehrswegen gänzlich ausgeschlossen.

5.10 Kennzeichnungen

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises sind innerhalb des Plangebietes zwei Altlastenverdachtsflächen (66.53.14.21 und 66.53.14.21.2) bekannt, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Darüber hinaus ist gemäß den Ausführungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann eine Altablagerung (35964_3 LA) verzeichnet.

Da aufgrund der vorausgegangenen Gewerbenutzung über die bekannten Altlastenflächen hinaus weitere Bodenverunreinigungen im Plangebiet möglich sind, sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen durchzuführen und ggf. erforderliche Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Ferner sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde ggf. weitere Untersuchungen zur abfalltechnischen Verwertung oder deponiemäßigen Entsorgung der Böden durchzuführen.

5.11 Nachrichtliche Übernahme

Anbaubeschränkungszone

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden bedarf die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen längs der Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Mit der nachrichtlichen Übernahme der Anbaubeschränkungszone gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die bestehende Bindung verwiesen und die Planbetroffenen somit umfassend informiert.

Werbeverbotszone

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Mit der nachrichtlichen Übernahme der Werbeverbotszone gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die bestehende Bindung verwiesen und die Planbetroffenen somit umfassend informiert.

5.12 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Planbetroffene, Bauherren, Planer und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hierdurch werden u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr, der Bodendenkmalpflege sowie den Belangen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

Niederschlagswasserbeseitigung und vorsorgender Gewässerschutz

Es wurde ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) aufgenommen. Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Niederschläge vorrangig vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Mit dem Hinweis wird dem Schutzgut Wasser (respektive Grundwasser) Rechnung getragen.

Wie bereits in Kapitel 4.2 und Kapitel 5.4 dargestellt, ist die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge grundsätzlich gesichert. Es wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung bereits im Bestand im privaten Trennsystem gemäß § 55 WHG i.V.m. § 44 LWG per Einleitung in den Kurzenbrucher Bach entwässert wird. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorgesehen, die Niederschläge weiterhin im Trennsystem (private Kanäle und Anlagen) gemäß § 55 WHG über die Einleitung in das nahegelegene Oberflächengewässer zu beseitigen.

Über einen städtebaulichen Vertrag sind die Entwässerungskonzeption sowie die weiteren flankierenden Maßnahmen zur Einhaltung der wasserrechtlichen Belange verbindlich zu regeln und umzusetzen.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Brandschutzdienststelle des Rheinisch-Bergischen Kreises den Hinweis gegeben, dass für das dem Plan zugrundeliegende Vorhaben eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Sunden sicherzustellen ist. Wenn Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 2.500 m² erstellt werden, ist mehr Löschwasser vorzuhalten. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes, sind zur umfassenden Information jedoch als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Es befinden sich zwei Unterflurhydranten innerhalb des Plangebiets, die in der Bestandsangabe der Planzeichnung vermerkt sind.

Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Dennoch können Kampfmittel nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass bei Bautätigkeiten oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund die allgemeinen Hinweise zum Umgang bei möglichen Kampfmittelfunden zu berücksichtigen sind. Mit dem allgemeinen Hinweis im Bebauungsplan wird den Belangen der Gefahrenabwehr, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie insgesamt dem Schutzgut Mensch Rechnung getragen.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder archäologischen Bodendenkmäler bekannt. Da Bodendenkmäler dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden können enthält der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Umgang bei archäologischen Funden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW), den das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gegeben hat. Mit dem allgemeinen Hinweis im Bebauungsplan zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei Zufallsfunden gemäß DSchG NRW wird den Belangen der Denkmalpflege und dem Schutzgut Kulturgüter Rechnung getragen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Stand: 05.08.2020) durchgeführt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die gemäß Artenschutzprüfung formulierten Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Hinweis im Bebauungsplan enthalten, um Bauherren, Planern und der Bauaufsichtsbehörde umfassende Erkenntnisse zum Artenschutz geben zu können und somit insgesamt dem Schutzgut Tiere und Pflanzen Rechnung zu tragen. Die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen wird zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Zur weiteren Erläuterung wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut Tiere und Pflanzen verwiesen.

Erdbebengefährdung

Es wird ein Hinweis zur Erdbebengefährdung und zum Umgang in der Ausführungsplanung zur umfassenden Kenntnisgabe für Bauherren, Planer und die Bauaufsichtsbehörde aufgenommen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat der Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW auf Bewertung der Erdbebengefährdung hinwiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW und deren Anpassungen zu berücksichtigen sind. Mit Aufnahme des allgemeinen Hinweises zur Erdbebengefährdung wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr sowie insgesamt dem Schutzgut Mensch Rechnung getragen.

Verwendung von Mutterboden, vorsorgender Bodenschutz

Im Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz, zum Umgang mit Mutterboden im Sinne von § 202 BauGB sowie zum Verfahren bei der Verwendung von Recyclingmaterial aufgenommen. Mit der Aufnahme dieses Hinweises im Bebauungsplan wird dem vorsorgenden Bodenschutz, dem Schutzgut Wasser sowie insgesamt dem Schutzgut Boden/Fläche Rechnung getragen.

Schutzstreifen

Gemäß dem Hinweis des städtischen Abwasserbetriebs der Stadt Leichlingen wird der vorhandene städtische Schmutzwasserkanal im Bebauungsplan mit einem insgesamt 5 m breiten Schutzstreifen gesichert, in dem oberirdische bauliche Anlagen, Baum- und Gehölzpflanzungen, Einfriedungen jeder Art, Tiefgaragen sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird unzulässig sind. Der Hinweis und die zeichnerische Darstellung des Schutzstreifens erfolgten zum Schutz der Kanaltrasse.

Ferngasleitung

Im Plangebiet befindet sich eine stillgelegte Ferngasleitung, auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen wurde. Der Verlauf des Leitungsbereiches wurde im Bebauungsplan hinweisend eingetragen und der Hinweis aufgenommen, dass Maßnahmen im Leitungsbereich der Ferngasleitung nur nach Klärung der Sachlage, Zustimmung und erfolgter Beauftragung der Eigentümer durchgeführt werden dürfen.

Deutsche Bahn

Da das Plangebiet unmittelbar an Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG grenzt, wird im Bebauungsplan zum Schutz von Fahrzeugführern und des Fahrzeugbetriebs auf die Anforderungen bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hingewiesen. Es wird ferner auf die Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei der Errichtung, Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen hingewiesen. Vorsorglich wird zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf die Berechnung der Abstandsflächen sowie die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen hingewiesen. Damit wird der störungsfreien Ausübung des Bahnbetriebes Rechnung getragen und neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch der Gefahrenabwehr sowie dem Schutzgut Mensch entsprochen.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein eigenständiger landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Stand: 02.10.2020) erstellt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der ermittelte Eingriff wird über ein Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kreises kompensiert und die erforderliche Kompensation durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich vereinbart.

Zur weiteren Erläuterung wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Es wird ein Hinweis zur Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen (z.B. DIN-Normen) gegeben, sodass die Gewährleistung der umfassenden Kenntnisgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

Richtfunkstrecke

Gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan der Blütenstadt Leichlingen ist innerhalb des Plangebietes eine Richtfunkstrecke mit einem Schutzkorridor von rd. 200 m als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt. Innerhalb des Schutzkorridors ist eine Beschränkung der Bauhöhe auf 234 m über NN (Normal-Null) einzuhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden von Seiten der Versorgungsträger keine Anregungen zur Richtfunktrasse gegeben. Die Richtfunkstrecke wird daher lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe erreicht die im Flächennutzungsplan enthaltene Bauhöhenbeschränkung nicht. Die Differenz zwischen Normal-Null und Normalhöhen-Null beläuft sich im Dezimal-Meter-Bereich, sodass davon ausgegangen werden kann, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Richtfunktrasse zu erwarten sind.

6. AUSWIRKUNGEN

6.1 Umweltauswirkungen

Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zu erwarten. Im Bebauungsplanverfahren wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wird Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Verfahrens wurden die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB ermittelt und bewertet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, un-

vermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffs reduzieren.

Die Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst und in der Planung berücksichtigt.

Eingriff in den Naturhaushalt / Kompensationsbedarf

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Sodann können die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie auch ggf. erforderliche, planexterne Ausgleichsflächen benannt werden. Die Ergebnisse werden in die Begründung sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sowohl eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, als auch eine Begehung des Geländes sowie der Bestandsgebäude durchgeführt. Dadurch sollen mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt werden und geprüft werden, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung ergänzt und im Zuge der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere aus Schienenverkehrslärm, sowie die mit der Planung einhergehenden, anlagebezogenen Emissionen auf die umliegend bestehende schutzbedürftige Nutzung durchgeführt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu untersuchen bzw. um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Die Ergebnisse sind in der Begründung (siehe Kapitel 5.7) und den Umweltbericht eingeflossen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Katastrophenschutz/Störfallvorsorge

Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (Seveso-III-Richtlinie) sind im Plangebiet sowie in dessen Umgebung nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant, sodass hieraus keine Gefährdung auf die bestehende oder geplante Wohn- bzw. Arbeitsbevölkerung ausgeht.

6.2 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Ziel der Planung ist es, das vorliegende Plangebiet einer ausschließlich gewerblichen Entwicklung zuzuführen und somit die teils brachliegenden Flächen „an der Glashütte“ zu revitalisieren. Insbesondere aufgrund der verkehrlichen Lage eignet sich das Plan-

gebiet weiterhin für eine gewerbliche Nutzung. Im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung und der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kann die bereits vorhandene Infrastruktur bzw. Bausubstanz sinnvoll weitergenutzt, bzw. ergänzt werden, um das Angebot an Gewerbestandorten in der Stadt Leichlingen zu erweitern.

Die im Norden bestehenden Werkshäuser sollen zugunsten weiterer Gewerbeflächen zurückgebaut werden. Im Süden des Plangebietes ist ebenfalls eine Nachverdichtung durch neue Gewerbeimmobilien vorgesehen. Der aus mehreren Produktionshallen bestehende Hauptkomplex im Zentrum des Plangebietes wurde bereits für die Nutzung durch eine Vielzahl kleiner Unternehmen revitalisiert.

Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Schaffung weiterer Gewerbeflächen wird eine Erhöhung des vorhandenen Verkehrsaufkommens vorbereitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher ein Verkehrsgutachten (Leinfelder Ingenieure, Stand: Juli 2020) erstellt, um die möglichen Auswirkungen der planbedingten Mehrverkehre zu untersuchen. Im Vordergrund der gutachterlichen Untersuchung steht neben der Bestandserfassung und Planungsprognose der Verkehrsmengen die Einschätzung der Verkehrsqualität der umliegenden Verkehrsknoten. Dabei wurden die Einfahrt ins Plangebiet (KP 1, Stockberg/An der Glashütte) sowie der unmittelbar angrenzende Knotenpunkt L288/L79 (KP 2, Stockberg/Landwehrstraße/Ziegwebersberg) berücksichtigt.

Die Verkehrsqualitätsbeurteilung liegt dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen zugrunde (HBS 2015). Als Hauptbewertungskriterium gilt dabei die mittlere Wartezeit der Verkehrsströme. Entsprechend der Wartezeit wird für jede Einmündung die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs festgelegt. Der gesamte Knotenpunkt ist schließlich nach der schlechtesten Einzelqualität eines Verkehrsstroms einzustufen. Als Mindestqualität für den Verkehrsfluss wird im Regelfall die Stufe D mit einer mittleren Wartezeit für Fahrzeuge auf der Fahrbahn von weniger als 45 Sekunden sowie Radverkehr/Fußgänger von weniger als 20 Sekunden festgelegt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgt für den Bestand und den Prognose Mitfall in den relevanten Spitzenstunden für die Knotenpunkte KP 1 sowie KP2. Das Gutachten zeigt für die beiden vorfahrtsgeregelten Knotenpunkte, dass der Verkehr sowohl im Bestand als auch im Planfall in den Spitzenstunden in einer „sehr guten“ Qualität (QSV A) abgewickelt werden kann. Die Wartezeiten für Verkehrsteilnehmer an den wartepflichtigen Strömen sind sehr gering. Daher sind die Kontenpunkte für die heutige und auch die zukünftige Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert. Eine Anpassung der Knotenpunktgeometrie oder das Einrichten von Lichtsignalanlagen sind nicht erforderlich.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Verkehrssteigerung auf den umliegenden Streckenabschnitten von lediglich 6 % bis 13 % im Tagesverkehrsaufkommen einstellen wird. Dabei ist bereits eine allgemeine Verkehrssteigerung von pauschal 5 % für das Prognosejahr 2030 bereits berücksichtigt, sodass der reine Anteil auf den planbedingten Mehrverkehr im Vergleich zur heutigen Bestandssituation deutlich geringer ausfällt.

7. PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Plangebiet stellt sich als eine der wenigen Gewerbebrachen in Leichlingen dar. Im weiteren Stadtgebiet bestehen zwar weitere Gewerbegebiete, diese sind jedoch nur bedingt geeignet oder es besteht kein unmittelbarer Flächenzugriff. So sind die Flächen bereits betriebsgebunden oder können z.B. aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht für eine kurzfristige Bebauung aktiviert werden. Aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation in Leichlingen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen hat die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehene Entwicklungsfläche eine hohe Relevanz.

Alternativ könnte das Plangebiet im heutigen Bestand verbleiben („Nullvariante“). Für eine Entwicklung weiterer Gewerbestandorte müsste sodann z.B. auf Flächen außerhalb des Siedlungsgefüges (Außenbereich) zurückgegriffen werden.

Planerisches Ziel des Bebauungsplans 102 ist u.a. die zukunfts- und marktfähige, gewerbliche Weiterentwicklung des Plangebietes. Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird das bereits erschlossene Plangebiet der Wiedernutzbarmachung zugeführt.

Insgesamt drängen sich Planungsalternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten somit nicht auf.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Planungsdaten	Bruttobauland	ca. 26.850 m²	100 %
	Abwasserbeseitigung	ca. 1.430 m²	ca. 5,3 %
	Nettobauland (GE)	ca. 20.920²	ca. 77,9 %
	davon Privatstraßen (GFL)	ca. 4.500 m²	ca. 16,8 %

9. QUELLENANGABEN

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt und der Planung zugrunde gelegt:

- **Schallgutachten**
  „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet An der Glashütte / westlich Ziegwebersberg“ der Stadt Leichlingen
  TAC - Technische Akustik, 29.06.2020

- **Verkehrsgutachten**
  „Bauvorhaben: Monteferro, Leichlingen, Verkehrsuntersuchung“
  Leinfelder Ingenieure, Juli 2020

- **Entwässerungskonzeption**
  „Kurzerläuterungen zur Regenwasserableitung, Bebauungsplan Nr. 102, Monteferro Gelände“ Leinfelder Ingenieure, 17.09.2020

- **Artenschutzprüfung**
  „Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet an der Glashütte/westlich Ziegwebersberg in Leichlingen“
  ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 05.08.2020

- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
  „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 102 Gewerbegebiet An der Glashütte/westlich Ziegwebersberg“
  ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 02.10.2020

aufgestellt:

Haan, den 02.10.2020, aktualisiert am: 28.04.2021

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH