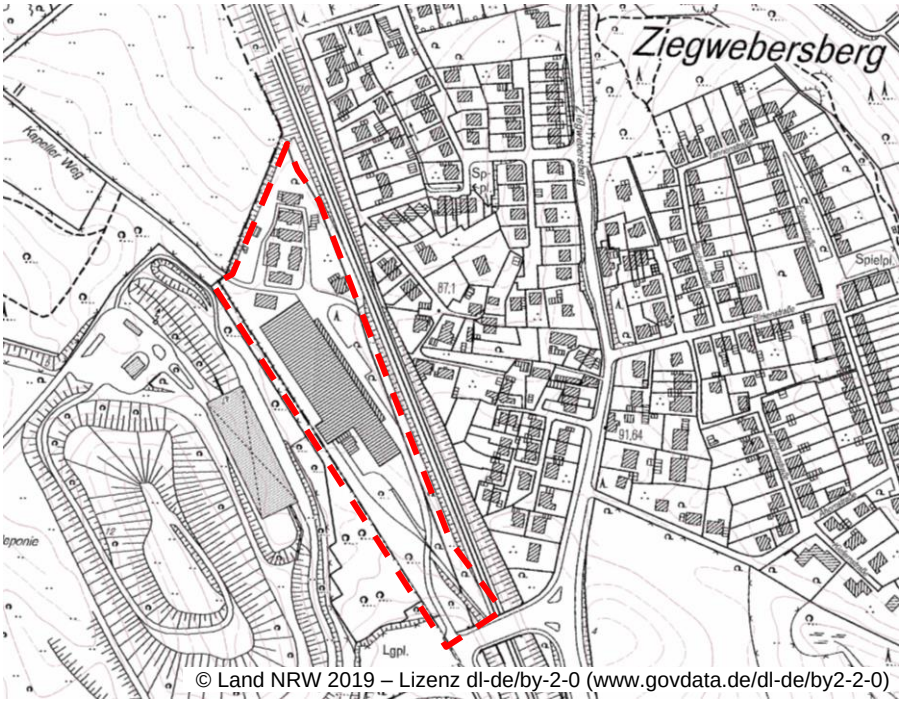
BLÜTENSTADT
LEICHLINGEN

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhalt des Bebauungsplanes_____ 2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange_____ 3
3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung_____ 4
4. Abwägung und anderweitige Planungsmöglichkeiten_____ 7

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

Einleitung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Rat der Stadt Leichlingen hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet An der Glashütte / westl. Ziegwebersberg“ als Satzung beschlossen. Die Entscheidung erfolgte in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

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 handelt 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 102 „Gewerbegebiet An der Glashütte/westlich Ziegwebersberg“ soll Planungsrecht für neue Gewerbeflächen geschaffen werden.

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 Gewerbeflächenbedarf nachhaltig zu decken

Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft,
- Orts- und Landschaftsbild und
- Kulturelles Erbe und Sachgüter

Im Vergleich zur aktuellen Nutzung werden durch den Bebauungsplan Veränderungen des Versiegelungsgrades vorbereitet. Es werden zum Teil schutzwürdige Bodenbereiche überplant.

Die zu erwartenden teilweisen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft werden als vertretbar und nicht erheblich eingestuft. Der Einsatz von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Auswirkungen zudem reduzieren.

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden durch die Planung unter Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen nicht vorbereitet.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter nicht als erheblich negative, nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies ist vor allem durch die im Bestand vorausgegangene gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu begründen.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte vorgetragen:

- Bestand der Gewerbehalle
- Gewerbebetreibergrößen
- Zeitlicher Horizont der Planungen
- Verkehrsauswirkungen, Autobahnanschluss, Zufahrtssituation
- Parzellengrößen
- Radverkehrsverbindung
- Altlasten
- Lärmauswirkungen

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. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte angesprochen:

- bergbauliche Situation im Plangebiet
- Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung
- Erschließungs-/Straßenplanung
- Radverkehrsverbindung
- Autobahnanbindung
- verkehrliche Auswirkungen
- Immissionsschutz, Gewerbelärm, Abstandserlass NRW, Schienenverkehrslärm und weitere schienenbedingte Emissionen
- Planungshinweise entlang der Schienenstrecke
- Altablagerungen, Boden- und Baugrund, Erdbebengefährdung

- Gewerbeflächenangebot in Leichlingen
- Artenschutz; Vorkommen von planungsrelevanten Arten
- Löschwasserversorgung, Brandschutz
- vorhandene Versorgungsleitungen, künftige Versorgung des Plangebietes
- Landschaftspflege, Naturschutz, Eingriff / Ausgleich
- Begrünung des Plangebietes
- schalltechnische Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet
- Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich
- interkommunaler Bebauungsplan mit der Stadt Langenfeld

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. Im Rahmen der Offenlage wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 11.11.2020 bis einschließlich zum 14.12.2020 durchgeführt. Hier wurden im wesentlichen folgende Aspekte zur Planung aufgeführt:

- Radverkehrsverbindung
- Erschließungs-/Straßenplanung
- vorhandene Versorgungsleitungen, künftige Versorgung des Plangebietes
- Altablagerungen, Altstandorte
- Artenschutz; Vorkommen von planungsrelevanten Arten
- Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung
- Immissionsschutz, Gewerbelärm, Abstandserlass NRW
- Löschwasserversorgung, Brandschutz
- Einschränkungen der Gewerbenutzungen, Vergnügungsstätten

Alle Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen und formalen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 bzw. § 4a i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB aufgenommen, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

<u>Redaktionelle Änderungen nach Offenlage</u>

Zum Zeitpunkt der Beteiligung hat das Bauordnungsamt der Blütenstadt Leichlingen verwaltungsinterne Hinweise zur Planung gegeben. Diese 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. Begründung Kapitel 4.1). Zudem wurden nach der durchgeführten Offenlage für die südlichen Plangebietsteile (südlich der bestehenden

Produktionshallen) bereits Bauanträge gemäß § 33 BauGB eingereicht; die Grundstückseigentümerin hat angegeben, dass eine Grundstücksteilung für diese Bereiche erfolgen solle.

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

Auch hat das Bauordnungsamt den Hinweis gegeben, dass in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.2 der Begriff „zusammenhängend“ nicht hinreichend bestimmt sei (vgl. Begründung 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.

4. Abwägung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangen Stellungnahmen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bewertet und in die Abwägung eingestellt. Folgende Anregungen sind in die Planung eingeflossen:

- Niederschlagswasserbeseitigung – Entwässerungskonzeption in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde
- Erschließungs-/Straßenplanung – Berücksichtigung der Planungshinweise, Prüfung der erforderlichen Sichtdreiecke
- Radverkehrsverbindung – Erhalt der informellen Radverkehrsnutzung
- verkehrliche Auswirkungen – Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens
- Immissionsschutz, Gewerbelärm – Erarbeitung eines Schallgutachtens, Festsetzungen im Bebauungsplan zu Schallschutz und Art der baulichen Nutzung
- Planungshinweise entlang der Schienenstrecke – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bahn
- Altablagerungen – Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan
- Vorkommen von planungsrelevanten Arten – Überprüfung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung
- Brandschutz – Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Feuerwehrbewegungsflächen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte; verbindliche Regelung im städtebaulichen Entwurf
- Begrünung des Plangebietes – Anteil von Bienentrachtpflanzen, Dachflächenbegrünung
- schalltechnische Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet – Überprüfung der Festsetzungen

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.

aufgestellt:
Haan, den 05.07.2021

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