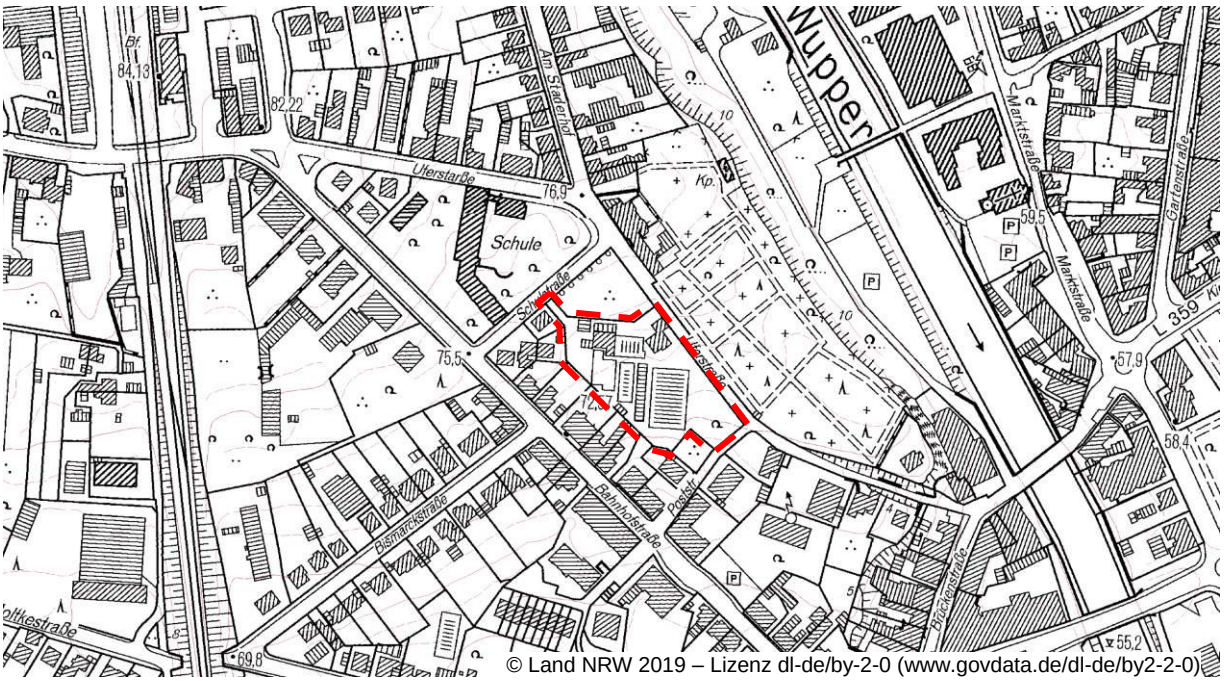
BLÜTENSTADT
LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 105 „Uferstraße“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



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

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 2
1. Inhalt des Bebauungsplans 2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange 3
3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 4
4. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten 5
5. Zusammenfassung 5

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 15.10.2020 den Bebauungsplan Nr. 105 „Uferstraße“ als Satzung beschlossen. Die Entscheidung erfolgte in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte:

1. Inhalt des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass

Im planerischen Spannungsfeld zwischen den Ballungszentren Köln, Leverkusen und Düsseldorf besteht in Leichlingen weiterhin ein hoher Bedarf an gut gelegenem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten. Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung zu tragen, soll ein Anteil von mindestens 30 % der neu geplanten Wohnfläche im öffentlich geförderten Segment realisiert werden.

Das Plangebiet stellt eine der letzten, größeren Potenzialflächen im zentrumsnahen Innenbereich von Leichlingen dar. Mithilfe des Bebauungsplanes ist es beabsichtigt, einerseits nach der Aufgabe des Gartenbautriebes eine Entstehung als Brachfläche zu vermeiden sowie andererseits die kurzfristige wohnbauliche Entwicklung der bereits erschlossenen Flächen planungsrechtlich im Sinne der Innenentwicklung vorzubereiten. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Fortbestand vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB planungsrechtlich vorbereitet.

Auf dem bisher durch den Gartenbaubetrieb genutzten Plangebiet sollen in Anlehnung an die umliegend bestehende bzw. entstehende Bebauungsstruktur Mehrfamilienhäuser entwickelt werden, sodass hier ein weiterer Beitrag zur behutsamen Stabilisierung der Wohnraumvorsorge in Leichlingen geleistet werden kann. Aufgrund der Tiefe des Plangebietes wird die Bebauung „in zweiter Reihe“ als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen; u.a. hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld des Stadtzentrums zwischen der Bahnhofstraße (L 79), Uferstraße, Poststraße und Schulstraße. Die Bahnhofstraße sowie auch das weitere, bebaute Umfeld des Plangebietes werden durch straßenbegleitende Mehrfamilienhäuser in teils aufgelockerter Blockrandbebauung geprägt.

Das rund 5.540 m² (0,55 ha) große Plangebiet an der Uferstraße liegt im Stadtzentrum der Blütenstadt Leichlingen und wird begrenzt:

- im Norden bzw. Nordosten durch eine im Bau befindliche Wohnbebauung und die Uferstraße,
- im Süden bzw. Südosten durch die bestehenden Nachbargrundstücke an der Poststraße und die Poststraße selbst,
- im Süden bzw. Südwesten durch die bestehenden Nachbargrundstücke an der Bahnhofstraße, sowie
- im Westen bzw. Nordwesten durch bestehenden Nachbargrundstücke an der Schulstraße und die Schulstraße selbst.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,55 ha umfasst in der Gemarkung Leichlingen, Flur 60, in Gänze die Flurstücke 45 und 784. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte und der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der guten Verkehrslage und der fußläufigen Zentrumsnähe eignet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung. Im Sinne der Innenentwicklung sollen daher die bereits erschlossenen Flächen aktiviert, die vorhandene Bausubstanz zurückgebaut und das Plangebiet städtebaulich arrondiert werden. Durch die Nachverdichtung wird im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB auch ein Flächenzugriff auf den Außenbereich vermieden sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

1.4 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss:	16.05.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung:	28.06.2019
Bürgerabend:	09.07.2019
Durchführung Frühzeitige Beteiligung der TÖB:	16.01.2020 bis 16.02.2020
Offenlagebeschluss:	14.05.2020
ortsübliche Bekanntmachung:	07.07.2020
Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	15.07.2020 bis 25.08.2020
Aufbereitung Abwägungsmaterial / Abgabe Satzungsbeschluss:	Aug./Sep. 2020
möglicher Zeitpunkt für frühzeitige Planreife nach § 33 BauGB:	
Vorbereitung im Ausschuss:	15.10.2020
Satzungsbeschluss im Rat:	15.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung:	27.11.2020

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgenommen und in der Begründung zusammengefasst dargestellt. Untersucht wurden hierbei insbesondere die folgenden Schutzgüter: Naturschutz und Landschaftspflege, Natura-2000-Gebiete, Mensch(einschl. seine Gesundheit), Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, Kultur- und Sachgüter, sowie deren Wechselwirkungen.

Im Ergebnis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigte Schallgutachten kann zusammengefasst werden, dass durch die Verkehrslärmimmissionen in weiten Teilen des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB tags bzw. 45 dB nachts sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen sind geeignete Maßnahmen zum Schallschutz planungsrechtlich festgesetzt. Auch wurden die mit der Planung einhergehenden Verkehrsemissionen auf die umliegend bestehenden Nutzungen geprüft und bewertet.

Im Zusammenhang des Bauleitplanverfahrens wurden sowohl eine artenschutzrechtliche Prüfung als auch eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch das Bauvorhaben gefährdet werden. Die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes stehen der geplanten Bebauung bzw. der Umsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht entgegen.

Der vorhandene Walnussbaum übernimmt prägende Funktion im Orts- und Landschaftsbild, stellt ein mögliches Habitat für u.a. die Avifauna dar und wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus. Aus diesen Gründen wird der Baum planungsrechtlich gesichert. Durch die Planung sind insgesamt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes bestehende Fauna und Flora zu erwarten.

Bei der Umsetzung der Planung kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Überdeckung und Begrünung von Dächern und der Tiefgarage sowie weiteren grünordnerischen Maßnahmen können die möglichen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser jedoch insgesamt abgemildert werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind. Insgesamt können mit Umsetzung des Bebauungsplanes wesentliche negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.06.2019 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 09.07.2019. Die Öffentlichkeit wurde u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die ersten Ergebnisse der gutachterlichen Verkehrsuntersuchung informiert. Die Versammlung wurde von ca. 35 Bürgerinnen und Bürgern besucht. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte vorgetragen:

- Umgang mit dem Walnussbaum im südlichen Teil des Plangebietes
- Problemlose Durchfahrtenmöglichkeit für Rettungs- und Feuerwehrwagen
- Hohe Verdichtung / Versiegelung durch die geplanten Wohngebäude und Tiefgarage
- Höhe und Dichte der geplanten Gebäude
- Berücksichtigung von 30% öffentlich geförderten Wohnraum

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2020 bis einschließlich zum 16.02.2020. Es wurden von 16 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen abgegeben. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte angesprochen:

- Versiegelung und Umgang mit anfallendem Schmutz- und Regenwasser
- Verkehr und Erschließung
- Belange des Grundwassers und Gewässerschutzes
- Berücksichtigung des Bodenschutzes
- Berücksichtigung des Artenschutzes

3.2 Offenlage und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Der Rat der Blütenstadt Leichlingen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.07.2020 in der Zeit vom 14.07.2020 bis einschließlich 25.08.2020. Es wurden von zwei Bürgerinnen und Bürgern Anregungen abgegeben. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte vorgetragen:

- Hohe Verdichtung durch die geplanten Wohngebäude und Tiefgarage
- Umgang mit anfallendem Niederschlagwassers
- Verkehr, Erschließung und ruhender Verkehr

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 14.07.2020 bis einschließlich 25.08.2020. Es wurden von 12 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen abgegeben. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte vorgetragen:

- Dimensionierung von Fahrbahnflächen
- Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern

- Höhe der baulichen Anlagen
- Verkehr, Erschließung und ruhender Verkehr

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

4. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung und alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet stellt eine der wenigen, innerstädtischen Potenzialflächen in Leichlingen dar. Im weiteren Stadtgebiet bestehen zwar weitere Frei- oder Brachflächen, diese sind jedoch nur bedingt geeignet oder es besteht kein unmittelbarer Flächenzugriff und können für eine kurzfristige Bebauung nicht aktiviert werden. Aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation in Leichlingen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sinnvoll.

Ein Verbleib des Plangebietes im heutigen Bestand stellt daher für die Stadt Leichlingen keine sinnvolle, städtebaulich attraktive Alternative dar. Für eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen wäre alternativ der Zugriff auf Flächen außerhalb des Siedlungsgefüges (Außenbereich) denkbar, widerspricht jedoch dem Gebot des Baugesetzbuches, Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Insgesamt drängen sich weitere Planungsalternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten somit nicht auf.

5. Zusammenfassung

Als eine der letzten, größeren Potenzialflächen im zentrumsnahen Innenbereich von Leichlingen ist für das Plangebiet mithilfe des Bebauungsplanes, einerseits nach der Aufgabe des Gartenbautriebes eine Entstehung als Brachfläche zu vermeiden sowie andererseits die kurzfristige wohnbauliche Entwicklung der bereits erschlossenen Flächen planungsrechtlich im Sinne der Innenentwicklung vorzubereiten.

Die geplanten Baukörper sind zur Uferstraße zweireihig angeordnet. Das Ensemble besteht aus sechs Baukörpern, die grundsätzlich jeweils drei Vollgeschosse zzgl. eines „Staffelgeschosses“ mit Flachdach aufweisen. Durch die Ausbildung von Staffelgeschossen können Dachterrassen mit Südausrichtung realisiert werden. Mit der geplanten Zurückstaffellung kann gegenüber den südlich bestehenden Wohnhäusern ein zusätzlicher Achtungsabstand eingehalten werden, sodass dem Rücksichtnahmegebot bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden kann. Gemeinsam mit den nach Süden ausgerichteten Balkonen und den Wohngärten werden den künftigen Bewohnern zusätzliche Außenwohnbereiche ermöglicht.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sind ca. 66 Wohneinheiten geplant. Davon soll ein Anteil von mindestens 30 % der neu geplanten Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden.