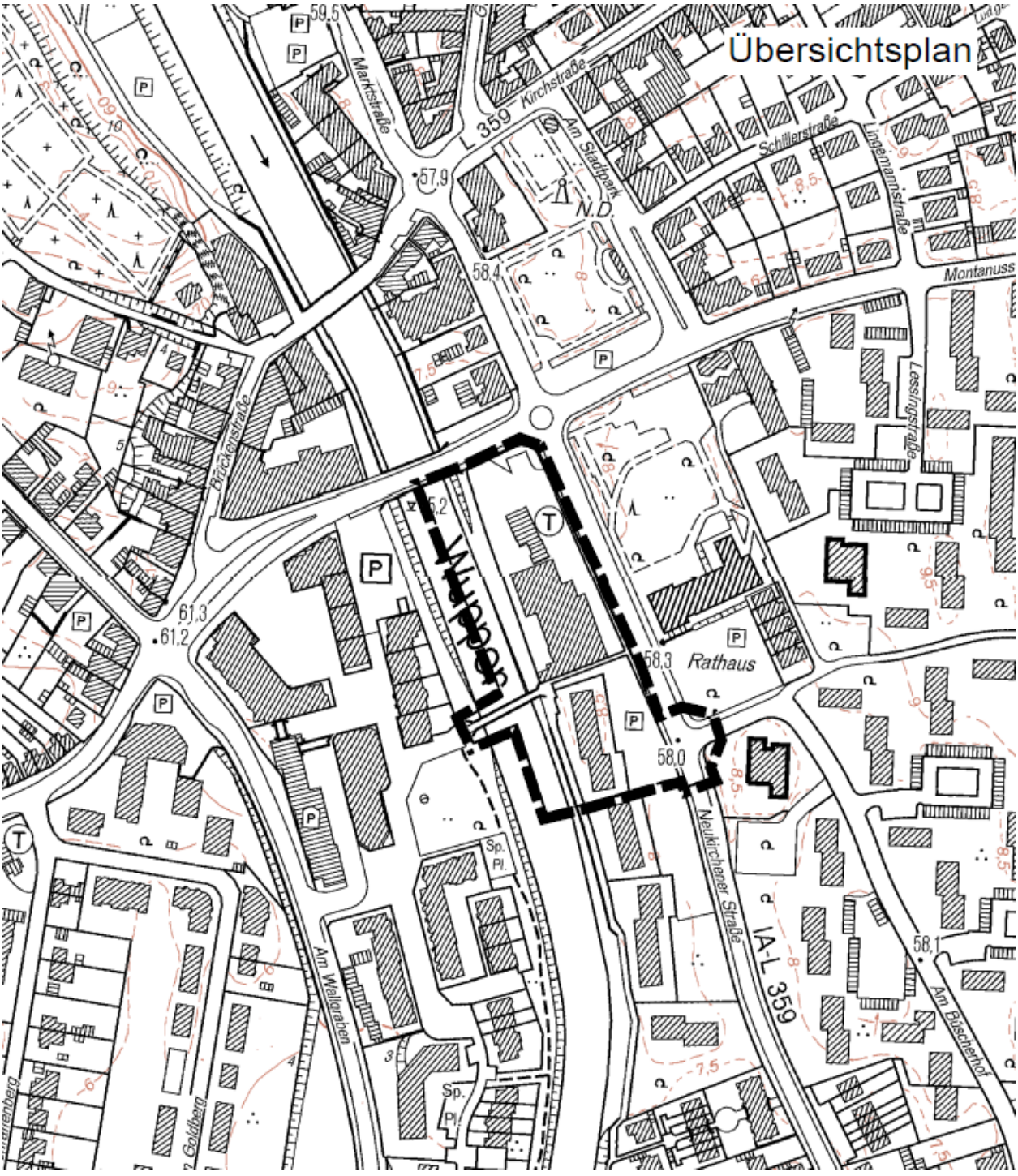
Anlage 3

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 51
„Rathausvorplatz / Wupperufer“, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

Seite

1. Plangebiet 4
1.1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich 4
1.2. Topografie 4
1.3. Derzeitige Nutzung 5
2. Planveranlassung und Planungsziele 5
3. Planverfahren und Planungsbindungen: 6
3.1. Alter Bebauungsplan 6
3.2. Stand des Planverfahrens 7
3.3. Flächennutzungsplan 8
3.4. Landschaftsplan 8
3.5. Einzelhandelskonzept 9
3.6. Verkehr 9
3.7. Radverkehr 9
3.8. Ruhender Verkehr 10
3.9. Öffentlicher Nahverkehr 10
3.10. Technische Ver- und Entsorgung 10
3.11. Boden / Grundwasser / Hochwasser / Altlasten 10
3.12. Stadtbild / Bebauung 11
3.13. Denkmalschutz 11
4. Städtebauliches Konzept 11
4.1. Planung – Bebauung 11
4.2. Erschließung 13
4.3. Ruhender Verkehr 14
4.4. Grünordnung 14
5. Begründung der Festsetzungen: 15
5.1. Art der baulichen Nutzung 15
5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Höhe der baulichen Anlage, Geländeveränderungen 16
5.3. Öffentlicher Raum / Verkehr 17
5.4. Garagen und Stellplätze 17
5.5. Abstandsflächen im Sondergebiet 18
5.6. Werbeanlagen 18
5.7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte 18
5.8. Freiraum / Grün / Ausgleich nach der Eingriffsregelung 18
5.9. Immissionsschutz / Gewerbe- und Verkehrslärm 20
5.10. Artenschutz 21
5.11. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind 21
6. Bodenordnende Maßnahmen 21
7. Kosten und städtebaulicher Vertrag 22

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung 23
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes 23
1.2. Ziele des Umweltschutzes 23
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 28
2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 28
2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 32

2.3. Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 33
2.3.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ... 33
2.3.2. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ... 37
2.3.3. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ... 37
2.3.4. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung ... 37
2.3.5. Darstellungen in Landschaftsplänen u.a. ... 38
2.3.6. Luftqualität ... 38
2.3.7. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ... 38
2.3.8. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB ... 38
2.3.9. Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung ... 38
2.3.10. Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ... 39
2.3.11. Dachbegrünung ... 39
2.3.12. Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlägen: ... 39
2.3.13. Vegetation: ... 39
2.3.14. Anpflanzen von Laubbäumen ... 39

3. Zusätzliche Angaben ... 39

3.1. Monitoring ... 39
3.2. Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen: ... 39
3.2.1. Zusammenfassung ... 40
3.3. Quellen ... 41

Stand 26-02-2020

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Plangebiet

1.1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mitten im Zentrum der Stadt Leichlingen unmittelbar angrenzend an das Rathaus und die Wupper westlich der Neukirchener Straße in der Gemarkung Leichlingen, Flur 49 und 51.

Es umfasst eine Fläche von ca. 15.250 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden	durch die südliche Grenze der Brückenstraße Flurstück (Flst) 216 der Flur 49
Im Osten	durch die westliche Grenze der Neukirchener Straße im Norden des Flst 7 der Flur 49 bzw. weiter südlich des Flst 1027 der Flur 51. ca. in der Mitte des Flst 1112 senkrecht zur Neukirchener Straße Richtung Osten ca. 3 m über die westliche Flurstücksgrenze des Flst 156 der Flur 49 hinaus. In einer Entfernung von ca. 3 m zur östlichen Grenze des Flst 157 der Flur 49 parallel Richtung Süden. In einem Bogen entlang der neuen Straßenbegrenzungslinie des Kreisverkehrs übergehend in eine Parallele zur nördlichen Grenze von Flst 1023 (Straße Am Büscherhof) der Flur 51 im Abstand von ca. 5 m. Weiter senkrecht auf die südliche Grenze des Flst 1023 und weiter entlang der neuen Straßenbegrenzungslinie des Kreisverkehrs über das Flst 1276 auf die östliche Grenze und ca. 8 m entlang des Flst 1022 jeweils der Flur 51.
Im Süden	Durch die nördliche Grenze der Flst`e 1116 und 1117 der Flur 51 sowie deren Verlängerung bis zur Mitte der Wupper Flst 608 der Flur 59. Richtung Osten ca. 7 m entlang der westlichen Grenze des Flst 1027 (Neukirchener Straße) der Flur 51 dann senkrecht zur Neukirchener Straße auf die östliche Grenze des Flst 1022 der Flur 51.
Im Westen	durch die Mitte der Wupper Flst 608 der Flur 59 bzw. im Bereich der Wupperbrücke der westliche Grenze des Flst 611 der Flur 59

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2. Topografie

Das Gelände im Plangebiet stellt sich mit einer mittleren Höhe von ca. 58,25 NHN auf den ersten Blick als weitgehend eben dar. Topografische Besonderheiten sind:

- der Fußweg und die Böschung entlang der Wupper.
- der Anstieg der Brückenstraße vom Kreisverkehr Montanusstraße (ca. 58,50 NHN) zur Wupperbrücke (ca. 60,00 NHN).
- die leicht nach Süden abfallende Neukirchener Straße mit einem Tief-

punkt im Bereich des Fußgängerüberweges Rathaus (57,65 NHN)

- die Fußgängerbrücke zum Stadtplatz „Im Brückerfeld“ / Postwiese (ca. 59 NHN).

1.3. Derzeitige Nutzung

Das Areal zwischen Wupperbegleitweg und Neukirchener Straße ist schon seit ca. Mitte des letzten Jahrhunderts baulich genutzt. Im oberen Drittel befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage, im mittleren Drittel ein Kaufhaus mit Fitnessstudio im Obergeschoss und im südlichen Drittel entlang der Wupper ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 18 Wohnungen und entlang der Neukirchener Straße die zum Kaufhaus und Wohnen gehörige Parkplatzanlage.

Wesentliche Wegeverbindungen prägen das Plangebiet. Zum einen ist zu nennen die Fortsetzung des Wupperbegleitweges bis zur Brückenstraße (Süd nach Nord), zum anderen von West nach Ost die Verbindung zwischen dem Stadtplatz „Im Brückerfeld“, dem Geschäftszentrum mit Marktplatz, und dem Rathaus östlich der Neukirchener Straße.

2. Planveranlassung und Planungsziele

Das Plangebiet stellt mit Kaufhaus und Tankstelle ein Kerngrundstück der Innenstadterweiterung der Stadt Leichlingen der Nachkriegszeit dar. In der Folge der Entwicklung des Stadtplatzes „Im Brückerfeld“ zum neuen Geschäftszentrum der Stadt wurde das Plangebiet in den 80iger Jahren mit dem Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“ überplant.

Ziel dieses Bebauungsplanes war bereits damals einerseits die Erweiterung des Einkaufsbereiches „Im Brückerfeld“ über die Wupper hinweg bis zum Rathaus und andererseits die Schaffung von Wohnraum in den Obergeschossen. Die Überplanung des Tankstellenstandortes war dazu ein notwendiger Bestandteil. Dazu wurde die bestehende Kaufhausnutzung als Kerngebiet planungsrechtlich gesichert und auf das nördlich angrenzende Tankstellenareal erweitert. Dieser Plan ist seit 1986 rechtskräftig und die Grundzüge dieser Planung haben bis auf den heutigen Tag Bestand. Eine Umsetzung erfolgte jedoch nicht.

Ausgangspunkt für eine neue Initiative bildete die Regionale 2010 „WupperWandel“ und damit einhergehend das neue Stadtentwicklungskonzept von Prof. Fritschi 2009, welches die Ziele der Innenstadterweiterung für das Plangebiet noch einmal bestätigte und konkretisierte:

- die Ansiedlung eines Magnetbetriebes zur Stärkung des Einkaufsstandortes und Bindung des vorhandenen Kaufkraftpotentials,
- Integration von Wohnen in der Innenstadt zur Belebung des Zentrums auch in den Abend- und Nachtstunden,
- Hinwendung der Bebauung zur Wupper im Zuge des Wandels der Wupper von einem stark belasteten und überformten Industriefluss zu einem sauberen und attraktiven Gewässer,
- Überwindung der Trennung der Stadt durch die Wupper durch eine Platzfolge vom Marktplatz bis zum Rathausvorplatz

Darauf aufbauend wurden in der Folgezeit zahlreiche Bebauungsstudien erstellt, die innerhalb der Politik und Bürgerschaft zu intensiven Diskussionen führten. Insbesondere die Frage, inwieweit auch die angrenzenden Parkareale (neuer und alter Stadtpark) in diese Neuordnung mit einbezogen werden sollten und welches Ausmaß die Neubebauung hinsichtlich der Verkaufsfläche haben sollte, rückten ins Zentrum der Diskussionen. Beendet wurden diese durch eine Bür-

gerbefragung (2015), welche entschied, dass der alte und neue Stadtpark nicht bebaut, die Tankstelle entfernt und der bestehende Einzelhandel auf das Tankstellenareal erweitert werden sollte. Begleitet wurde diese Bürgerbefragung durch einen einstimmigen Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen (April 2015), dass auf jeden Fall die im bisherigen Bestand befindliche Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² wieder hergestellt werden soll zusammen mit einer ergänzenden Wohnnutzung entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept.

Der bis dahin im Erdgeschoss betriebene Vollsortimenter stellte den Betrieb ein. In dieser Phase wurde das Gelände an einen neuen Investor veräußert, der sich bereit erklärte, die in den letzten Jahren erarbeiteten und beschlossenen Zielsetzungen im Sinne einer klassischen Innenentwicklung umzusetzen:

- Ansiedlung von großflächigem, schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Sinne einer Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- Abriss und Überplanung der Tankstelle, Öffnung der Bebauung zum Erlebnisraum Wupper, Verlängerung der zentralen Platzfolge Stadtplatz „Im Brückerfeld“ – Postwiese über die Wupper zu einem neuen Platz vor dem Rathaus im Sinne einer Aufwertung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB,
- Schaffung von Wohnraum in den Obergeschossen im Sinne der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen auch in den Innenstädten, gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

Eine rechtliche Prüfung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“ ergab, dass, auch wenn diese neuen Ziele weitgehend mit den Grundzügen der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 übereinstimmen, zur Umsetzung der Konzeption eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist. Zum einen kann nach heutiger Rechtsauffassung ein erhöhter Anteil von Wohnungen in einem Kerngebiet problematisch sein, zum anderen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Platz im Vorfeld des Rathausgebäudes nicht vorgesehen. Die für die Abwicklung der Verkehre aus heutiger Sicht erforderliche Ausbildung eines Kreisverkehrs ist ebenfalls Bestandteil der Neuplanung und im bestehenden Plan so nicht vorgesehen.

Auch bezogen auf das Wupperufer haben die Grundzüge der Planung des alten Bebauungsplanes Nr. 51 “Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“, welche auf Schutz und Erhalt ausgerichtet sind, weiterhin Bestand und die bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich wurden in die 1. Änderung übernommen.

Insgesamt soll durch die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“ die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung abgesichert werden, die Konfliktpotentiale gelöst und zukünftige städtebauliche Missstände verhindert werden.

Um für jedermann die räumliche Zuordnung zu erleichtern und die Neuausrichtung zu verdeutlichen, wurde der Bebauungsplan in „Rathausvorplatz/ Wupperufer“ umbenannt.

3. Planverfahren und Planungsbindungen:

3.1. Alter Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener

Straße“ wurde im Jahr 1986 rechtskräftig. Zu der Zeit befanden sich auf dieser Fläche bereits das Kaufhaus GLOBUS sowie eine Tankstelle. Er setzt Kerngebiete (MK1 und MK2), Flächen für Stellplätze im Süden, private Grünflächen entlang der Wupper, öffentliche Verkehrsflächen für die Wupperbrücke sowie Wasserflächen (Wupper) fest. Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Innenstadtbebauung im Bereich „Im Brückerfeld“ aus Einzelhandel und Wohnnutzung auf die andere (östliche) Wupperseite. Der nördliche Teil des Plangebietes ist gleichzeitig noch unterlegt mit Teilen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern“. Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Rathausvorplatz/ Wupperufer“ sah eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern“ bei Satzungsbeschluss vor. Die Teilaufhebung wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens obsolet, da der Rat der Stadt Leichlingen am 11.07.2019 für den Bebauungsplan Nr. 6 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern“ einen Nichtanwendungsbeschluss gefasst hat. Der Nichtanwendungsbeschluss wurde am 27.08.2019 bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan Nr. 6 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern“ mangelte es an einem Beitrittsbeschluss zu den vom Regierungspräsidenten seinerzeit festgelegten Auflagen. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern“ erlangte somit nie Rechtskraft.

3.2. Stand des Planverfahrens

Anfang 2017 wurde das Areal des ehemaligen GLOBUS-Kaufhauses an einen neuen Investor veräußert. Dieser hat im Sommer 2017 der Verwaltung und den politischen Parteien ein Konzept zur Neuordnung des Geländes im Sinne der im Rahmen der Bürgerbefragung 2015 gefassten Beschlüsse vorgestellt. Zur Projektrealisierung ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51 und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

In seiner Sitzung am 20.11.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung und am 30.11.2017 der Rat der Stadt Leichlingen den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Rathausvorplatz/ Wupperufer“ (Vorlage Nr. 61-8/2017 - 1) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung wurde am 10. April 2018 im Ratssaal durchgeführt. Die Versammlung wurde von ca. 35 – 40 Bürgerinnen und Bürgern besucht. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte vorgetragen:

- Größe und Massivität des neuen Baukörpers
- Abstand des Baukörpers zur Neukirchener Straße und Wupper
- Sichtachse zwischen Neukirchener Straße und Wupper
- Erreichbarkeit bzw. Erschließung und bauliche Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes Neukirchener Straße 14-16
- Baumbestand und Pflanzungen entlang der Neukirchener Straße

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 21.12.2018 bis 08.02.2019. Es wurden von 17 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen abgegeben. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte angesprochen:

- Verkehr / Erschließung
- Auswirkungen Einzelhandel
- Grundwasser / Hochwasser / Gewässerschutz

- Entwässerung
- Berücksichtigung des Artenschutzes

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB wurden parallel vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 durchgeführt.

Die Anregungen der 7 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange hatten folgende Schwerpunkte:

- Verkehr / Ausgestaltung Kreisverkehr / Stellplätze
- Eingriffe in den Baumbestand / Begrünung / Artenschutz

Die Anregungen von 12 Bürgern befassten sich vor allem mit folgenden Themen:

- Gestaltung Wupperufer
- Eingriffe in den Baumbestand / Begrünung
- Verkehr / Erschließung

3.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen stellt bislang die Flächen größtenteils als Gemischte Baufläche (M), im Süden als Wohnbaufläche (W) und im Westen als Wasserfläche dar. Da die Entwicklung eines Urbanen Gebietes aus einer Wohnbaufläche dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 S.1 BauGB widerspricht, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgenommen. In diesem Zuge wird die nördliche Fläche in Sonderbaufläche geändert.

3.4. Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Plangebiet des Landschaftsplanes "Burscheid und Leichlingen". Allerdings befinden sich nur die im Westen entlang der Wupper gelegenen Flurstücke Gemarkung Leichlingen, Flur 49, Flurstück 215, Flur 51, Flurstück 1181 und Flur 59, Flurstücke 608 und 609 im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Für diese Teilfläche stellt der Landschaftsplan das

<u>Entwicklungsziel 2</u>

- Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 LG NRW)

Das Entwicklungsziel 2 ist zur besseren Eingrenzung und Darstellung in die unter 2.1 bis 2.5 angeführten Teilziele weiter untergliedert worden.

und das

<u>Entwicklungsteilziel 2.5</u>

- Anreicherung von Ortsrändern mit kleinflächigen und/oder linearen Biotopstrukturen und Schaffung einer gut entwickelten Übergangszone zur offenen Landschaft auch aus Gründen der Biotopvernetzung im Biotopverbundsystem.

Dieses Entwicklungsziel bedeutet insbesondere:

- Ergänzung lückiger Obstwiesengürtel im Ortsrandbereich,
- Anreicherung der Ortsränder mit gliedernden und belebenden Gehölzstrukturen,

- Neuanlage von strukturreichen Ortsrändern bei Neubaugebieten,
- Anreicherung von Gewässern in Ortsrandbereichen mit naturnahen Strukturen,
- Anlage von gliedernden und belebenden Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Wegen.

Schutzfestsetzungen trifft der Landschaftsplan im Änderungsbereich nicht.

3.5. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Leichlingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2013 das Kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es dient somit als Leitlinie für zukünftige einzelhandelsbezogene Planungen.

Ein wesentliches Ziel für die Einzelhandelsentwicklung in Leichlingen wird wie folgt definiert: Schutz, Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt.

Der nördlich der Wupperbrücke gelegene Teil des Plangebietes liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leichlingen, dem Hauptzentrum Innenstadt. Als eine der wenigen innerstädtischen Potenzialfläche eignet sie sich entsprechend dem kommunalen Einzelhandelskonzept besonders für die Ansiedlung von großflächigen Betriebseinheiten, vor allem auch von Magnetbetrieben, die wesentlich zur Stärkung der Innenstadt aber auch zum Kundenrundlauf Brückenstraße – Im Brückerfeld – Neukirchener Straße beitragen.

3.6. Verkehr

Die Neukirchener Straße (L 359) begrenzt das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 51 im Osten und stellt für die bisherigen aber auch die geplanten Nutzungen die Erschließungsstraße dar. Die L 359 bindet unter anderem den Stadtteil Witzhelden an die Kernstadt an und verläuft im Süden nach Leverkusen-Opladen. In diesem Zuge wird die West-Ost Straßenachse L 294 angebunden. Mit der Montanus- und der Brückenstraße bildet die Neukirchener Straße einen Kreisverkehr. Die Landesstraße trennt aber auch das Untersuchungsgebiet vom östlich anliegenden Stadtpark und dem Rathaus der Stadt Leichlingen. Die wesentlichen Fußwegeverbindungen über die Neukirchener Straße verlaufen über den Kreisverkehr mit der Montanusstraße und den Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) am Rathaus. Auf der Neukirchener Straße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 verkehren an typischen Wochentagen 12.100 Kfz/24h. Bezogen auf alle Tage des Jahres, einschließlich Wochenendtagen und Ferientagen, beträgt der DTV 10.600 Kfz bei einem Schwerverkehrsanteil von 1,6%.

Der Nordteil des Bebauungsplangebietes liegt am Straßenzug Brückenstraße - Montanusstraße, die eine West-Ost-Verbindung zwischen der L 79 und der L 359 bildet und die bestehende Tankstelle erschließt. Die Tankstelle kann, abseits des Kreisverkehrs, von der Brückenstraße und der Neukirchener Straße angefahren werden. Für die Ausfahrt ist jeweils die Fahrtrichtung „rechts“ vorgegeben.

3.7. Radverkehr

Entlang der Wupper ist der östlich verlaufende Hans-Karl-Rodenkirchen-Weg für das Radfahren freigegeben. Die Neukirchener Straße weist südlich des Kreisverkehrs mit der Montanusstraße beidseitig Radschutzstreifen auf. Die Nord-Süd-Strecke hat insbesondere für den Schülerverkehr der weiterführenden Schulen Bedeutung, die sich im Norden der Innenstadt zwischen Wupper und Marktstraße befinden.

Über die Neukirchener Straße (südlich des Kreisverkehrs) und die Montanusstraße verlaufen Routen des Radverkehrsnetzes NRW. Ein Netzknotenpunkt befindet sich südlich des Untersuchungsgebietes an der Einmündung Büscherhöfen.

3.8. Ruhender Verkehr

Die wesentlichen Parkierungsanlagen der Innenstadt liegen an der Straße „Am Wallgraben“ (115 gebührenpflichtige Parkstände), an der Montanusstraße (ein gebührenpflichtiger Parkplatz mit 32 Parkständen und ein weiterer mit 16 Parkständen) sowie der Rathausparkplatz mit 76 Parkständen (Parkscheibenregelung). Entlang der Brückenstraße bestehen eine Reihe gebührenpflichtiger Parkstände, während für den nördlich gelegenen Pastoratsparkplatz (73 Parkstände) die Parkscheibenregelung gilt. Im Plangebiet selbst befindet sich eine private Parkanlage für das ehemalige Kaufhaus und die angrenzenden Wohnhäuser mit ca. 40 Parkständen.

3.9. Öffentlicher Nahverkehr

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 51, 1. Änderung liegt nahe dem Leichlinger Busbahnhof, an dem alle (inner-) städtischen Buslinien halten. Die fußläufige Entfernung beträgt entlang der Neukirchener Straße und der Montanusstraße rund 200 Meter. Dort besteht ein breites Buslinienangebot Richtung Solingen, Witzhelden, Leverkusen, Leichlingen Bahnhof, Langenfeld S-Bahnhof etc..

3.10. Technische Ver- und Entsorgung

- **Versorgung**

  Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz in der Neukirchener Straße bzw. vor den bestehenden Wohnhäusern sichergestellt. Für die Einzelhandelsfläche wird auf dem Grundstück eine Trafoanlage betrieben, die im Rahmen der Neubebauung auch erneuert werden soll.

- **Entsorgung**

  Es besteht eine Mischwasserkanalisation in der Neukirchener Straße, welche das anfallende Schmutz- und Regenwasser der vorhandenen Bebauung aufnimmt.

- **Sonstige Kanäle**

  Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze von Flst 1112 und 1113 zwischen Neukirchener Straße und Wupper verläuft ein Regenwasserkanal DN 250, der unter anderem einen verrohrten Bachlauf aus der Straße Am Büscherhof kommend aufnimmt und in die Wupper einleitet.

3.11. Boden / Grundwasser / Hochwasser / Altlasten

Sondierbohrungen haben folgenden Bodenaufbau ergeben:

- bis 0,5 m unter Geländeoberkante (GOK) Auffüllungen aus Schotter und Sand.
- bis ca. 2 - 2,5 m unter GOK Schluff und sandiger Schluff.
- darunter Talschotter (Kies und Steine, sandig, schluffig)

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 3 m unter GOK an.

Der Abflussquerschnitt der Wupper ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz dienen diese als Rückhalteflächen und sind Teil des Hochwasserschutzes. Eingriffe in Überschwemmungsgebiete und damit Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes sind zu vermeiden.

Nach den Berechnungen zum Hochwasser im Zusammenhang mit der Aufstellung der Festsetzungskarten der Überschwemmungsgebiete der Wupper wird vom Wupperverband das 100-jährliche Hochwasser (HQ100) mit 58,18 m NHN und das Extremhochwasser mit ca. 58,80 m NHN im Bereich KM 11,3 (Mitte des Plangebietes im Bereich der Fußgängerbrücke) angegeben, d.h. ca. 45 cm oberhalb bzw. ca. 17 cm unterhalb der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des bestehenden Marktes.. Laut dem Auskunftssystem ELWAS-WEB des Ministeriums für Umwelt Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW sind bei Extremhochwasser Überflutungshöhen bis zu ca. 65 cm über vorhandener Geländeoberkante zu erwarten (im südlichen B-Plangebiet sogar über 80 cm).

Nach Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde ist das Grundstück Neukirchener Str. 10/12 in Leichlingen bis dato nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Da mit nutzungsbedingten Verunreinigungen jedoch aufgrund der Vornutzung zumindest im Bereich der Tankstelle gerechnet werden muss, wird das Grundstück zukünftig auch im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst.

Im Januar 1997 wurde im Bereich der Tankstelle eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im oberflächennahen Bereich (max. 0,5 m u. GOK) Bodenverunreinigungen durch Mineralölprodukte festgestellt und fachgerecht entsorgt. Die Verunreinigungen konnten vertikal eindeutig eingegrenzt werden, so dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Gutachter keine weiteren Maßnahmen für erforderlich hielten. Gegebenenfalls heute noch vorhandene Rückstände sind vom Betreiber der Tankstelle im Rahmen des Rückbaus zu entfernen.

3.12. Stadtbild / Bebauung

Tankstelle und ehemaliges GLOBUS-Gebäude werden durch ihre zentrale Lage bereits seit Jahren als städtebaulicher Missstand im Stadtbild Leichlingens wahrgenommen. Die Überplanung der Tankstelle und insgesamt die gestalterische Aufwertung des Geländes sind ein lang gehegter Wunsch der Öffentlichkeit. Insbesondere die Rückseite der Tankstelle und die Anlieferzone des Marktes mit ihrem 4 m hohen Stacheldrahtzaun begründen den Wunsch der Bürgerschaft nach einer räumlichen Aufwertung des Wupperufers.

Zusätzlich befindet sich im Süden des Plangebietes von der Neukirchener Straße um ca. 25 m zurückgesetzt entlang der Wupper ein dreigeschossiges Wohngebäude aus den 50iger/60iger Jahren mit 18 Eigentumswohnungen.

3.13. Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ca. 200 m Entfernung nördlich liegen der Busbahnhofpavillon und das alte Rathaus.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Planung – Bebauung

Die Planung sieht eine Überplanung des bestehenden Kaufhauses und Tankstellenareals vor mit einem neuen zusammenhängenden Gebäudekomplex, der im Erdgeschoss vor allem großflächigen, schwerpunktmäßig nahversorgungsrele-

vanten Einzelhandel mit ergänzenden Dienstleistungen (ca. 2500 m² Verkaufsfläche) und in den Obergeschossen Wohnen (ca. 80 Wohneinheiten) und nicht störendes Gewerbe beinhaltet.

Der erdgeschossig kompakte Baukörper löst sich in den Obergeschossen in drei einzelne dreigeschossige Baukörper auf, die sich entlang den öffentlichen Verkehrsflächen u-förmig um einen zentralen Freibereich herum gruppieren und vielfältige Blick- und Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum Wupper ermöglichen. Hier sollen schwerpunktmäßig barrierearme Wohnungen entstehen, die dem verbreiteten Wunsch auf dem Wohnungsmarkt nach attraktivem Wohnraum in der Innenstadt folgen und insgesamt zur Belebung der Innenstadt auch in den Abendstunden beitragen. Die aufstehenden Baukörper strukturieren dabei den Gesamtkomplex zusammen mit den Fassaden entlang des öffentlichen Raumes.

Südlich weicht der neue Gebäudekomplex deutlich aus der bisherigen Gebäudeflucht des Kaufhauses zurück, um Raum zu schaffen für den neuen Rathausvorplatz (Fläche ca. 1.200 m²). Der Platz, der in Verlängerung der Wupperbrücke die Verbindung zwischen dem Geschäftszentrum „Im Brückerfeld“ / Marktplatz und Rathaus herstellt, öffnet sich zum Rathaus auf der anderen Seite der Neukirchener Straße hin und ermöglicht damit neue Sichtbeziehungen in der Innenstadt Leichlingens. Insbesondere die Wupper rückt deutlich mehr ins Blickfeld von der Neukirchener Straße und vom Rathaus aus. Im Süden wird der Platz eingefasst einerseits durch den Giebel des dreigeschossigen Bestandsgebäudes (Neukirchener Straße 14) und andererseits durch einen ebenfalls dreigeschossigen Neubau entlang der Neukirchener Straße. Dieser Bauplatz ist der letzte Baustein innerhalb einer Reihe von südlich angrenzenden, westlich der Neukirchener Straße liegenden Freiflächen, die im Rahmen der Nachverdichtung in den nächsten Jahren baulich genutzt werden sollen.

Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des großflächigen Einzelhandels im Erdgeschoss und des hochwertigen Wohnungsbaus darüber ergibt sich insgesamt eine maximale Gebäudehöhe von 77,5 NHN, die sich ca. 70 cm über der maximalen Firsthöhe im Bereich des Stadtplatzes „Im Brückerfeld“ (ca. 76,8 NHN) und ca. 2 bzw. 5,5 m unter der Oberkante Rathaus (Hauptbau: ca. 79,5 NHN und Aufbauten: ca. 83 NHN) befindet bzw. 7,5 m unter der Oberkante Hochhaus (ca. 84,5 NHN), Am Büscherhof 2.

Der gesamte ruhende Verkehr für das Vorhaben soll in einer großen Tiefgarage unter dem Gesamtkomplex untergebracht werden.

Das Gelände wird im Plangebiet topografisch an die Höhenlage Postwiese / „Im Brückerfeld“ angepasst (ca. 59 NHN), um einerseits die Verbindung zum bestehenden Einkaufsbereich zu optimieren, andererseits um das Erdgeschossniveau mit dem geplanten Einzelhandel aus dem Überschwemmungsbereich im Sinne des Klimawandelfolgenschutzes herauszuheben.

Das Bebauungskonzept mit seiner Baukörperanordnung und Höhenentwicklung sowie der neuen Platzgestaltung ordnet insgesamt einen seit langem als städtebaulicher Missstand der Innenstadt Leichlingens wahrgenommenen Ort neu und vermittelt zwischen der großformatigen Bebauung aus den 60iger Jahren im Osten und der kleinteiligeren Bebauung im Süden und Westen. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Firsthöhen der Bebauung am Stadtplatz „Im Brückerfeld“ und bewegt sich damit im Mittelfeld zwischen den Hochhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft und der teils nur dreigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt wird damit eine Fortentwicklung der vorhandenen Baustruktur der Innenstadt von Leichlingen erreicht.

4.2. Erschließung

Auf der Grundlage einer neuen Verkehrszählung im Frühjahr 2018 erfolgten im Sommer 2018 vom Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung Runge, Düsseldorf, eine Verkehrsprognose und eine Erschließungsuntersuchung für die geplante Tiefgarage des Planungsvorhabens. Der Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit wurde geführt und in einem Vorentwurf veranschaulicht.

In diesem Zusammenhang wurden 4 Varianten für den Knotenpunkt Neukirchener Straße / Am Büscherhof / geplanter Tiefgarage untersucht.

A: Unsignalisierte Kreuzung Rathausvorplatz

B: Kreisverkehr Rathausvorplatz

C: Signalisierte Kreuzung Rathausvorplatz

D: unsignalisierter Knoten mit Einbahnstraße Am Büscherhof

Als Bemessungsverkehrsstärke für die Bewertung der Verkehrsqualität von Knotenpunkten wird die Spitzenstunde im Tagesverkehr verwendet. Die absolute Spitzenstunde liegt nachmittags zwischen 16:00 und 17:00 Uhr. In der Nachmittagsspitze wird die Neukirchener Straße von 1.100 Kfz/h befahren. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich mit den Varianten B und C eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann.
Am 08.05.2018 hat es mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Unteren Straßenverkehrsbehörde und der Kreispolizeibehörde einen Abstimmungstermin zu den Varianten gegeben. In diesem Zuge wurde entschieden, im weiteren Verfahren die Variante Kreisverkehr Rathausvorplatz (B) vorrangig zu verfolgen, da diese eine sehr gute Verkehrsqualität hat, gleichzeitig „bremsend“ auf die Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs wirkt und auf der L 359 für die Innenstadt von Leichlingen die südliche Einfahrtssituation bildet.

Für Fußgänger bestehen an den Kreisverkehrsarmen der Neukirchener Straße und der Straße Am Büscherhof Fußgängerüberwege. Hinzu kommt der bestehende an der Neukirchener Straße. Durch die Erneuerung des Wupperbegleitweges und der Fußgängerbrücke, die durch eine ausreichende Breite zukünftig auch von dem innerstädtischen Radverkehr genutzt werden kann, wird insgesamt das Fuß- und Radwegenetz in diesem Teil der Innenstadt deutlich verbessert.

Insgesamt kann durch die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes die Erschließungssituation für die geplante Tiefgarage mit ca. 175 Stellplätzen und insgesamt die Erschließung des Rathausstandortes am Büscherhof und die Fußgängerquerung der Neukirchener Straße zwischen Rathausvorplatz und Rathaus verkehrsplanerisch auch langfristig zuverlässig bewältigt werden.

Die Anlieferung des Supermarkts ist an der Neukirchener Straße südlich des Kreisverkehrs Montanusstraße im Bereich der heutigen Tankstellenzufahrt vorgesehen. Dabei werden gemäß der Verkehrsprognose insgesamt 6 Anlieferungen am Tag im Schwerverkehr (in der Regel mit Sattelzügen mit einer Länge von 16,50 m) erwartet. Die Anlieferung erfolgt unter der Regelung „rechts-rein - rechts-raus “, wobei über die Kreisverkehre gewendet werden kann. Es kann der Schleppkurvennachweis für die Anlieferung mit Sattelzügen geführt werden.

Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt im Bereich der Neukirchener Straße auf der Höhe des Plangebietes einen zusätzlichen ÖPNV-Haltepunkte im Straßenraum einzurichten, der die bereits bestehende gute ÖPNV-Anbindung noch verbessert.

4.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sollen in einer Tiefgarage mit ca. 175 Stellplätzen untergebracht werden, die sich von der Brückenstraße bis unter den Rathausvorplatz und die neue straßenbegleitende Wohnbebauung im Süden erstreckt. Von hier aus soll auch die Zu- und Abfahrt erfolgen. Weitere Stellplätze (ca. 14) sind in einer Garage im Erdgeschoss der Wohnbebauung vorgesehen, welche von der Brückenstraße im Bereich der zweiten Tankstellenzufahrt erschlossen wird. Im Süden angrenzend an den Kreisverkehr gegenüber von der Tiefgaragenzufahrt befinden sich weitere ebenerdige Stellplätze. Diese dienen vor allem dem Stellplatzbedarf der bestehenden Bebauung (Neukirchener Straße 14-16). Einige wenige verbleiben für die neuen Nutzungen im Urbanen Gebiet.

Im Rahmen der Erschließungsuntersuchung vom Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung Runge, Düsseldorf, im Frühjahr 2018 wurde auch der erforderliche Stellplatzbedarf abgeschätzt. Dazu wurde nach den Tagesganglinien für die einzelnen Nutzergruppen die nutzerspezifische Stellplatzbelegung der Tiefgarage berechnet. Es wurde angenommen, dass die Bewohner 72 Stellplätze benötigen, die in der geplanten Tiefgarage unter dem Rathausvorplatz und dem geplanten Gebäude untergebracht sind. Weitere Nutzer stellen die Besucher der Bewohner, die Beschäftigten der Einzelhandels- und gewerblichen Einrichtungen und die Kunden des Lebensmittel-Vollsortimenters dar. Zum Zeitpunkt der höchsten Stellplatznachfrage zwischen 17 und 18 Uhr parken 125 Pkw in der Tiefgarage, davon sind 30 Bewohner-Pkw und 78 Kunden-Pkw. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der mit insgesamt rund 175 Stellplätzen geplanten Tiefgarage, von denen rund 72 Stellplätze für die Bewohner reserviert sind, ausreichend Stellplätze als Reserve für Spitzentage zur Verfügung stehen, da die maximale Auslastung des Kundenparkbereichs an einem typischen Wochentag lediglich 61 %. beträgt.

4.4. Für die Ermittlung der zu schaffenden (Fahrradab-)Stellplätze der geplanten Wohneinheiten wird davon ausgegangen, dass für eine Wohneinheit mit 100 m² WFL zwei Radabstellplätze und je 70 m² Verkaufsfläche ca. ein Radabstellplatz für den Handel vorzusehen sind. Letztere werden auf dem neuen Rathausvorplatz vor dem Haupteingang eingeplant. Erstere sind teilweise innerhalb der Tiefgarage teilweise im Bereich des Wuppergartens auf dem Dach des Vollsortimenters möglich.Grünordnung

Entsprechend dem alten Bebauungsplan wird eine ca. 8-10 m breite grüne Zone entlang der Wupper von baulichen Maßnahmen freigehalten und bietet Raum für einen durchgehenden Wupperbegleitweg, Erhalt der naturnahen Gehölzstrukturen, ergänzende Bepflanzungen und Überschwemmungszonen der Wupper.

Aufbauend auf dem Bebauungsplan soll mit Freiraumplanungen im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept entlang der Wupper eine Aufwertung der vorhandenen Wegebeziehungen und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Im Rahmen dieser Planungen soll auch detailliert geprüft werden, wie der Zustand der einzelnen Bäume bezogen auf Standfestigkeit, Krankheiten etc. ist.

Dieser parkartige Freibereich soll sich über eine Rampe und eine Treppe bis hoch auf den von der aufstehenden Bebauung u-förmig umfassten Freibereich auf dem Dach des Einzelhandelsgeschosses im 1. OG - Wuppergarten - erweitern und sowohl für die Bewohner des Gebäudekomplexes als auch die Öffent-

lichkeit allgemein zugänglich sein. Umgeben wird dieser höher gelegene Wuppergarten von Garten- und Grünflächen, die den Wohngebäuden zugeordnet sind.

Die neue öffentliche Platzfläche – Rathausvorplatz – als Bindeglied zur Wupperbrücke und dem Brückerfeld soll durch Pflanzung von standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen in Pflanztrögen attraktiv gestaltet werden.

5. Begründung der Festsetzungen:

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan aus den 80iger Jahren setzt für das gesamte Plangebiet ein Kerngebiet fest mit dem Ziel die Charakteristik des zentralen Einkaufsbereiches „Im Brückerfeld“ mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen über die Wupper hinweg weiterzuentwickeln. Eine aktuelle rechtliche Prüfung hat ergeben, dass die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO die Entwicklung eines so hohen Anteils an Wohnen neben dem Einzelhandel nach heutiger Rechtsauffassung nicht mehr zulässt. Stattdessen wurde zwischenzeitlich das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO entwickelt, um ein Nebeneinander von Einzelhandel und Wohnen zu ermöglichen. Dem steht zumindest für den nördlich des Platzes gelegenen Teil entgegen, dass vorwiegend großflächiger Einzelhandel geplant ist, der sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Daraus resultiert, dass großflächiger Einzelhandel nur in Kerngebieten oder für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist. Aufgrund dieser Überlegungen wurde für das nördlich des Platzes gelegene Baugebiet ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, welches sowohl Wohnnutzungen als auch großflächigen Einzelhandel und ggfls. auch nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzung zulässt. Für das südlich gelegene Baugebiet dagegen ist ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO geplant ebenfalls mit dem Nebeneinander von Einzelhandel, Wohnen und nicht störendem Gewerbe, aber ohne großflächigen Einzelhandel.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen bewusst auf das Erdgeschoss beschränkt, um einerseits die Charakteristik des Stadtplatzes „Im Brückerfeld“ fortzuführen, andererseits den Vorgaben aus dem FNP gerecht zu werden. Ausgehend von der festgesetzten überbaubaren Fläche im Erdgeschoss des SO von ca. 4.900 m² ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Konstruktions-, Anlieferungs-, Verkehrs- , Mall- , Lager- und sonstigen Nebenflächen (ca. 40 %) lediglich eine maximale Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² umsetzbar. Damit ist sichergestellt, dass die durch den FNP vorgegebene Verkaufsflächenbegrenzung auf maximal 3.500 m² eingehalten wird. Die zusätzlich im Flächennutzungsplan enthaltene Festlegung auf mindestens 60% nahversorgungsrelevante Sortimente wird im Bebauungsplan dadurch gewährleistet, dass jeder Einzelhandelsbetrieb eine Mindestverkaufsfläche von 60 % mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweisen muss.

Sollte sich in Zukunft ergeben, dass die Verkaufsflächenaufteilung der einzelnen Betriebe diese Mischung pro Betrieb nicht einhalten kann, besteht die Möglichkeit einer Befreiung, sofern der Nahversorgungscharakter des Gebietes gewahrt bleibt. Dies ist der Fall, wenn dort mindestens 60 % bzw. 1750 m² nahversorgungsrelevante Sortimente vorhanden sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse durchgeführt, mit der nachgewiesen wurde, dass für den Realisie-

rungsfall negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Leichlingen und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können. Da die beabsichtigte Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, wurde darüber hinaus aufgezeigt, dass die Planung mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) vereinbar ist.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten inkl. Spielhallen, Wettbüros, Bordelle, bordellähnlichen Betrieben etc. aber auch Tankstellen im Sondergebiet aber auch urbanen Gebiet soll in dieser zentralen Lage von Leichlingen langfristig einen hochwertigen Wohn- und Geschäftsstandort zu sichern.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Höhe der baulichen Anlage, Geländeveränderungen

Das unter 4.1 beschriebene Bebauungskonzept stellt insgesamt eine besondere städtebauliche Situation dar, die vielfältige aber auch besondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich macht. Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch unterschiedliche überbaubare Flächen mit flächenmäßig differenzierten Höhenfestsetzungen und zum anderen über die Festsetzung einer Grundflächenzahl beschränkt. Im Einzelnen sind die Festsetzungen wie folgt begründet:

- Überbaubare Flächen / Höhenfestsetzungen: Die überbaubaren Flächen sind so ausgelegt, um einerseits eine optimale Ausgestaltung des großflächigen Einzelhandels trotz der durch die öffentlichen Verkehrsflächen und die Wupper beengten Lage zu ermöglichen, zum anderen dem neuen Rathausvorplatz optimale Abmessungen zu geben und diesen räumlich zu fassen. Für die unterschiedlichen überbaubaren Flächen kommen detaillierte Höhenfestsetzungen über NHN (Normalhöhen Null) hinzu, die die Baukörper differenziert auch in ihrer vertikalen Ausdehnung begrenzen und das Einfügen in das Umfeld und die gewünschte Gliederung sicherstellen. Die Zulassung von geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen und Höhenfestsetzungen zielt darauf, funktional notwendige Anpassungen aber auch gestalterische Spielräume bei der weiteren Gebäudeplanung zu ermöglichen
- Geländeveränderungen:
  Um das Erdgeschossniveau mit dem geplanten Einzelhandel aus dem Überschwemmungsbereich im Sinne des Klimawandelfolgenschutzes herauszuheben und gleichzeitig keine Abstandsflächenprobleme mit der darunter befindlichen Tiefgarage auszulösen, wird mit 58,80 NHN (HQ extrem) eine neue Geländeoberfläche im Plangebiet festgesetzt.
- GRZ: Als Grundflächenzahl wird im Sondergebiet 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der kerngebietstypischen Festsetzung einer GRZ, übersteigt aber die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,8 in sonstigen Sondergebieten. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Aus zwei Gründen ist eine Überschreitung in diesem Falle gerechtfer-

tigt. Einmal handelt es sich bei dem Baugebiet aufgrund des großflächigen Einzelhandels um einen kerngebietsähnlichen Bereich. Zum anderen wird ein Teil des Handelsgeschosses begrünt und für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich gemacht. Insofern ist davon auszugehen, dass eine GRZ von 1,0 in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen zeigen wird. Im Urbanen Gebiet wird als Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8 festgesetzt. Ergänzend wird zur Klarstellung, aber auch um Verzerrungen für einzelne Baukörper bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu vermeiden, gemäß § 19 (3) BauNVO das gesamte Baugebiet als maßgebendes Baugrundstück festgesetzt.

5.3. Öffentlicher Raum / Verkehr

Im Zentrum des Plangebietes wird als Ergebnis der unter Punkt 2 erläuterten städtebaulichen Untersuchungen der neue Rathausvorplatz als neue öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich und Radverkehr festgesetzt. Dieser schließt auch eine großzügigere Brückenverbindung über die Wupper zum Stadtplatz „Im Brückerfeld“ mit ein, die im Rahmen einer Brückenerneuerung realisiert werden soll, aber auch eine verbesserte Aufenthaltsqualität am Wupperufer herstellen soll.

Um die bereits heute angespannte Verkehrssituation zwischen Zufahrt Büscherhof / Rathaus und Zufahrt Einzelhandelsbereich / Tiefgarage verkehrstechnisch zukunftsweisend zu bewältigen, wird als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung der Knotenpunkt als Kreisverkehrsplatz ausgebildet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der Zufahrten zur Anlieferung, zur erdgeschossigen Garage, aber auch zu der Stellplatzanlage im Urbanen Gebiet werden Einfahrtsbereiche von der Neukirchener Straße und Brückenstraße in den Plan aufgenommen. Die beiden ersten liegen weitgehend im Bereich der heutigen Tankstellenzufahrten.

5.4. Garagen und Stellplätze

Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen in den beiden Baugebieten zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan eine großzügig dimensionierte Fläche für eine Tiefgarage, die sich auch unter die öffentliche Verkehrsfläche „Rathausvorplatz“ und in das Urbane Gebiet hinein erstreckt. Die Zufahrt erfolgt über den neuen Kreisverkehrsplatz. Die Festsetzung deckt aber auch die kleinere, erdgeschossige Garage ab mit Zufahrt von der Brückenstraße.

Um im Urbanen Gebiet neben der Tiefgarage auch ebenerdige Stellplätze insbesondere auch für die bestehende Wohnbebauung zu ermöglichen, wird hier zusätzlich eine Fläche für Stellplätze mit einer entsprechenden, separaten Zufahrt vom Kreisverkehr festgesetzt.

Die Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung Runge, Düsseldorf, von Frühjahr 2018 hat auch den Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen ermittelt. Aufbauend auf den Ergebnissen werden Vorgaben zum Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder und zum Ermittlungsverfahren als textliche Festsetzungen mit in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Baugenehmigungsverfahren eine klare Genehmigungsgrundlage zu haben.

Die festgesetzten Richtwerte entsprechen weitgehend dem Leitfaden für Mustersatzungen NRW (LMS-NRW) vom Zukunftsnetz Mobilität NRW.

5.5. Abstandsflächen im Sondergebiet

Zur Klarstellung im Baugenehmigungsverfahren soll auch die Festsetzung zu den Abstandsflächenregelungen im Sondergebiet beitragen. Hintergrund ist auch hier die in 5.1 beschriebene Ableitung des gewählten Baugebietstypus. Sie ermöglicht auch das gewünschte Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und barrierefreiem Wohnungsbau in den Obergeschossen und die damit einhergehende Verdichtung im Stadtzentrum.

5.6. Werbeanlagen

Die in den Plan aufgenommenen textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen zu einem geordneten Erscheinungsbild im Stadtbild beitragen und Verunstaltungen vorbeugen. Gleiches gilt für die zeichnerischen Festsetzungen zu den Standorten für Pylone.

5.7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Der unter 3.10. beschriebene verrohrte Bachlauf / Regenwasserkanal muss aufgrund der Tiefgarage verlagert werden. Dazu wurde als eine Variante für die Verlagerung entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 1113 und 1112 ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (städtischer Abwasserbetrieb) aufgenommen. Ansonsten sichern die im Plan eingetragenen GFL- Festsetzungen die in der Örtlichkeit bestehenden und zukünftigen Leitungen und Wegebeziehungen insbesondere für die vorhandene Wohnbebauung Neukirchener Straße 14-16.
Der unter 4.4 beschriebene für die Öffentlichkeit zugängliche, höher gelegene „Wuppergarten“ ist im Bebauungsplan eingefasst mit einer Signatur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 - Gehrecht für die Allgemeinheit. Diese Festsetzung bildet die rechtliche Grundlage, zusammen mit ergänzenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag die öffentliche Nutzung des Gartens auf dem Dach der erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung dauerhaft für die Öffentlichkeit sicherzustellen.

5.8. Freiraum / Grün / Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 „Rathausvorplatz / Wupperufer“ ist ein Areal, das seit ca. Mitte des letzten Jahrhunderts mit Gewerbe (Tankstelle), Einzelhandel aber auch Wohnen genutzt wurde. Die Eingriffe in Natur und Landschaft haben insofern bereits Jahrzehnte zuvor durch Bebauung und Versiegelung stattgefunden. Auf den wenigen noch frei verfügbaren Flächen ist eine Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig, bzw. haben Versiegelungen damals schon stattgefunden (Stellplatzanlage). Die Eingriffe sind insofern gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. waren zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und auf die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes wird verzichtet.

Als wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist gemäß dem Umweltbericht der mit der Nutzung verbundene Verkehr anzusehen. Als Ausgleich für diese Beeinträchtigung und zum positiven Wirkungs-/ Erscheinungsbild sind naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen. Die sich aus dem Umweltbericht ergebenden wesentlichen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Dachbegrünung

- Anpflanzung von Bäumen
- Beseitigung von Niederschlagswasser

Bzgl. der Baumpflanzungen wurde aufgrund der geplanten Unterbauung im Bereich des Rathausvorplatzes noch unterschieden in Anpflanzung im unterbauten und nicht unterbauten Bereich

Um dem Ziel gerecht zu werden, das Wupperufer unter anderem auch als festgesetzter Überschwemmungsbereich in seiner jetzigen Situation zu erhalten, wurde die bereits im alten Bebauungsplan Nr. 51 enthaltene Festsetzung einer Grünfläche in einer Breite von 8 -10 m entlang der Wupper in die 1. Änderung mit übernommen. Die Zone ist damit auch zukünftig einer Bebauung entzogen. Aufgrund ihrer zwischenzeitlich besonderen Bedeutung im Sinne der Öffnung zur Wupper wird sie mit dem Zusatz Zweckbestimmung Parkanlage und als öffentlich statt bisher privat versehen.

Eine der wenigen ergänzenden Festsetzungen ist im nördlichen Bereich das Anpflanzen von Bäumen, deren Art und Lage im Rahmen einer späteren Freiraumplanung festgelegt wird. Die Freiraumplanungen im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept sehen entlang der Wupper die landschaftsplanerische Aufwertung der vorhandenen Wegebeziehungen und Aufenthaltsqualitäten vor. Von einer Erhaltsfestsetzung gem. § 9 Abs. 25 b) BauGB wurde bis auf den Baum an der Brückenstraße Abstand genommen, da im Rahmen der oben genannten Planungen auch detailliert geprüft werden soll, wie der Zustand der einzelnen Bäume bezogen auf Standfestigkeit, Krankheiten etc. ist.Entlang der Neukirchener Straße wurde der Erhalt der großen städtischen Bäume (Platanen) auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung Rathausvorplatz / Wupperufer und bei den Planungen zum Kreisverkehr angestrebt. Lage und Größe des Kreisverkehrs wurde im Verlauf mehrfach verändert. Neben den verkehrstechnischen Aspekten (Lage weitgehend in den Achsen der Zufahrtsstraßen, Fußgängerüberwege an allen Armen etc.), den eigentumsrechtlichen Belangen (Minimierung der Eingriffe in Fremdgrundstücke) spielten dabei auch ökologische (Minimierung der Eingriffe in Baumbestand) eine Rolle. Letzterer Aspekt wurde berücksichtigt durch eine Verringerung der Verschwenkung der Straße Am Büscherhof Richtung Norden (Verringerung des Eingriffs in Platanen bestandenen Parkplatz Rathaus) und die Verringerung des Kreisverkehrdurchmessers von den ursprünglich geforderten 30 m auf 28 m. Der im Bebauungsplan festgesetzte Kreisverkehr beinhaltet also bereits im Planungsprozess eine Abwägung der oben genannten Belange. Nach dem letzten auch mit den Fachbehörden abgestimmten Stand ist die Fällung von zwei, maximal drei Platanen und einer Kirsche unumgänglich. Gleichzeitig geht damit die Inanspruchnahme von knapp 50 m² Fremdgrundstück und ca. 330 m² bisheriges Baugrundstück auf der anderen Straßenseite einher.

Um die verbleibenden Platanen zu erhalten, müsste der Kreisverkehr um ca. 3,75 m Richtung Süden verschoben werden. Dies würde zu einer Verdreifachung des Eingriffes in das südlich angrenzende Privatgrundstück (ca. 195 m² inklusiv notwendiger Umgestaltung Vorzone) und einen zusätzlichen Eingriff in ein Fremdgrundstück auf der Westseite bedeuten. Da bei der Überplanung von Privateigentum aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgt, dass im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange der geringstmögliche Eingriff zu wählen ist, ist von dieser Variante Abstand genommen worden.

Um die anlagen- und baubedingten Verluste entlang der Neukirchener Straße möglichst im näheren Umfeld auszugleichen, wurden Baumpflanzungen im Bereich des Kreisverkehrs in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.9. Immissionsschutz / Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Rathausvorplatz / Wupperufer“ wurde vom Ingenieurbüro Stöcker eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Aufgabenstellung bestand darin, alle für das Bebauungsplanverfahren relevanten Geräuschquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für die Lärmarten Straße und Gewerbe zu erfassen und zu beurteilen. Insbesondere sollten zwischen dem Schutzanspruch der Wohnnutzung einerseits und der gewerblichen Nutzung andererseits Lösungen aufgezeigt werden, um den schon in der Planungsphase erkennbaren Konflikten durch klare Regelungen vorzubeugen.

In diesem Zuge wurden in der Nachbarschaft zunächst die Geräusche ausgehend von den gewerblichen Nutzungen des Plangebietes berechnet und nach TA Lärm beurteilt. Die Ergebnisse der Berechnung der Gewerbegeräusche zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts, auch unter Berücksichtigung der Prognosesicherheit, einhalten. Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm ist nicht vorhanden. Resultierend aus den Berechnungen wurde im Bereich der Tiefgaragenausfahrt eine aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) zum Schutz der Anwohner als Festsetzung im Bebauungsplan mit aufgenommen. Kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte der gewerblichen Geräusche tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind nicht zu erwarten.

Weiterhin wurden die Geräusche ausgehend von den geänderten Straßenabschnitten, in diesem Fall der für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Kreisverkehr, ermittelt und nach der 16. BImSchV beurteilt. Die Erhöhung beträgt max. 1,6 dB(A) und Werte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht werden nicht erreicht, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zuletzt wurden auf der Grundlage der Daten der Verkehrsuntersuchung die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht. Die Ergebnisse der Berechnung der Verkehrsgeräusche zeigen, dass das Plangebiet durch die Straßenverkehrsgeräusche bereits lärmvorbelastet ist. Dies wurde als Hinweis in den Plan mit aufgenommen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden nach DIN 4109 wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Zur Ermittlung der genauen Schallschutzanforderungen wurden sogenannte „Lärmpegelbereiche“ im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die festgelegten Lärmpegelbereiche entsprechen der Summe aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm. Für den Gewerbelärm wurden gemäß DIN 4109 die Geräuschimmissionen des Lebensmittelmarktes mit Tiefgarage und Nebennutzungen wie Bäckerei und Gastronomie addiert.

Aufgrund der Vorbelastung sind die an die Neukirchener und Brückenstraße angrenzenden Fassaden mit schutzbedürftigen Nutzungen in Teilen mit Schalldämmlüftern zu versehen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan und der Vorgaben in der schalltechnischen Untersuchung der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann. Die genauen Nachweise sind dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu führen. In diesem Zuge kann mit gutachterlicher

Begründung ggfls. von den Festsetzungen abgewichen werden.

5.10. Artenschutz

In Bezug auf mögliche Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung ASP vom Büro für Freiraumplanung D. Liebert aus Alsdorf im Frühjahr 2019 erstellt. Als Ergebnis sind der Ersatz von Niststätten für Gebirgsstelze und Fledermaus, der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeiten, nächtliche Bauzeitbeschränkung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, Schutz der Uferzone mittels Bauzaun während der gesamten Umsetzungsphase und ökologische Baubegleitung genannt worden. Darüber hinaus wurden die Empfehlungen ausgesprochen, Lichtverschmutzung auf Dauer zu vermeiden, Abrissarbeiten im Fassadenbereich stets in Gänze durchzuführen, die Fledermauskästen frühzeitig aufzuhängen und durch entsprechende Gestaltung den Vogelschlag an Glasfassaden möglichst gering zu halten. Die daraus resultierenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen eingeflossen.

5.11. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Als nachrichtliche Übernahmen werden die Überschwemmungsflächen der Wupper (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) im Plan dargestellt.

Als Hinweise werden folgende Erläuterungen in den Plan aufgenommen.

- Die an die Neukirchener Straße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 angrenzenden Bauflächen sind mit Verkehrslärm vorbelastet
- Erläuterungen zu Bodendenkmälern und Kampfmittelbeseitigung
- Erläuterungen zu zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.
- Hinweise zur Genehmigungspflicht von Anlagen an Gewässern
- Hinweise zum Nachweis von Kinderspielflächen
- Hinweise auf dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fachgutachten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die für Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sind bereits im Verfahren erfolgt.

Ein Teil der bodenordnende Maßnahmen hat parallel zum Planverfahren stattgefunden. So ist die vor dem nördlichen Giebel des Bestandsgebäudes Neukirchener Straße 14 befindliche bisherige Privatfläche von ca. 150 m² aus Flst 1113 als öffentliche Verkehrsfläche (Rathausvorplatz) verfügbar.

Ein weiterer Teil wurde im Rahmen des Erschließungsvertrages und einem dazugehörigen Notarvertrag geregelt. Hier geht es um die Grundstücksübertragung der öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs an die Stadt und umgekehrt Übertragung von kleinen Restflächen an den Investor. Der Rathausvorplatz bleibt grundsätzlich in Privateigentum wird aber öffentlich gewidmet.

Bezogen auf den Kreisverkehr befindet sich lediglich eine Teilfläche von ca. 60 m² (aus Flurstück 1276 Flur 51 Gemarkung Leichlingen) nicht in der Hand der Stadt Leichlingen. Bzgl. dieser Fläche haben mehrere Gespräche mit dem Eigentümer stattgefunden. Grundsätzlich ist eine Bereitschaft zur Übertragung bzw. zur Verfügungsstellung gegeben. Die genaue Art und Weise (Ankaufsrechtsver-

einbarung, Grunddienstbarkeit etc.) ist noch nicht abschließend geklärt. Da es sich lediglich um Randflächen der Verkehrsanlage handelt (Bürgersteig ca. 45 m² und Fahrbahnrand ca.15 m²) ist die Erschließung des Vorhabens grundsätzlich gesichert und kann die abschließende Klärung im Rahmen der Umsetzung des Erschließungsvertrages erfolgen.

Eine Planung ohne Eingriffe in das südlich angrenzende Fremdgrundstück würde eine Verschiebung des Kreisverkehrs um ca. 4 m Richtung Nordwesten verlangen. In der Folge wäre ein von den Fachbehörden verkehrstechnisch nicht gewünschtes Verschwenken der L 359 notwendig, welches im Südwesten zu Eingriffen in ein Fremdgrundstück (Flst 1116), im Nordwesten zu einer weitere deutlichen Verkleinerung des Bauvolumens (Flst 1112) als Platzfassung und im Nordosten zu weiteren Eingriffen in den alten Platanenbestand führen würde. Aufgrund der deutlich nachteiligen Auswirkungen ist auf die Weiterverfolgung dieser Variante verzichtet worden.

7. Kosten und städtebaulicher Vertrag

Die Finanzierung der Maßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt, bezogen auf den neuen Kreisverkehr Am Büscherhof komplett durch den Erschließungsträger und bezogen auf den Rathausvorplatz und das Wupperufer seitens der Stadt Leichlingen über beantragte Städtebaufördermaßnahmen im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes. Näheres wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag und Maßnahmenvertrag) geregelt, der mit Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Verfahrens muss ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden. Er dient der Darstellung des Bestandes in Bezug auf umweltrelevante Aspekte und der erwarteten Auswirkungen des Vorhabens. Als Bestand wird hierbei der Zustand angenommen, der sich bei Umsetzung der Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“ von 1986 ergeben hätte. Da der neue Bebauungsplan ergänzend noch ein Gebäude der angrenzenden Wohnbebauung sowie den Bereich für den neuen Kreisverkehr umfasst, werden diese Flächen in die Bilanzierung, Analyse u.a. einbezogen. Darüber hinaus wird in der Betrachtung auch der derzeitige Zustand verbal dargestellt.

Im Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 15.250 m² die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (südlich Rathausvorplatz), einer sonstigen Sondergebietsfläche (nördlich Platz), eines öffentlichen Platzes, einer öffentlichen Grünfläche, von PKW-Stellplätzen, eines Kreisverkehrs, Gehölzbereichen und Baumpflanzungen vorgesehen.

1.2. Ziele des Umweltschutzes

Diese sind – unter Berücksichtigung des geplanten Eingriffes – umfassende Maßnahmen, um eine hohe Biodiversität auf dem Eingriffsareal zu fördern. Dabei wird bewusst ein möglichst hoher Teil von Maßnahmen auf der eigentlichen Plangebietsfläche vorgesehen, um Biotopvernetzung u.a. zu ermöglichen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
schutzgut-übergreifend	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Bundes-Immissions-schutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen	▪ Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt ▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. ▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen ▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt ▪ Vermeidung von Emissionen ▪ sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien ▪ Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen ▪ Eingriffsregelung – Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern ▪ Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen ▪ Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan ▪ Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf ▪ Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange ▪ Monitoring – Vorschriften zur Überwachung erheblicher

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Umweltauswirkungen ▪ Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen im Sinne des Umweltschutzes ▪ Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) ▪ Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen u.ä. Erscheinungen)
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Der Plan bereitet die städtebaulich sinnvolle Nutzung der Fläche vor.
Boden	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-West-falen (LG NW), Kreislaufwirt-schaftsgesetz (KrWG)	▪ Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ▪ langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen ▪ Schutz vor u. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ▪ Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten; sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen ▪ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. ▪ Bodenerosionen sind zu vermeiden. ▪ Ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung von Abfällen (hier: Bodenaushub etc.)
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Durch den jetzt schon vorhandenen Versiegelungsgrad und die umfänglichen Tiefbauarbeiten wird sich Bodenstruktur u.a. massiv ändern. Auf den nach der Baumaßnahme verbleibenden wenigen offenen Bodenflächen wird die Grundlage zur Regeneration von Boden geschaffen.
Wasser	Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-West-falen (LG NW), Wasserhaushalts-gesetz (WHG), Landeswasser-gesetz (LWG NW)	▪ Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirt-schaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen. ▪ Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. ▪ Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. ▪ Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Das anfallende Niederschlagswasser wird naturnah bewirtschaftet. Den Ausführungen des Bereiches Grundwasserschutz des Rheinisch-Bergischen-Kreises im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gefolgt worden. Durch die Höherlegung der Neubebauung verringert sich der Eingriff ins Grundwasser deutlich und der Überschwemmungsschutz ist verbessert.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Klima/Luft	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Immissions-schutzgesetz (BIm-SchG) und Verordnungen, TA Luft	▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz ▪ Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt ▪ Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. ▪ Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. ▪ Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Der Energiebedarf der neu entstehenden Bebauung wird mind. den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Damit einher geht ein relativ geringer Verbrauch von Primärenergie. Die bisher vorhandenen negativen Einflüsse auf Klima/Luft durch die Tankstelle (Verdunstung von Benzin u.a.) werden entfallen. Die umfängliche Begrünung des Neubaus wird sich durch Staubbindung, Verdunstung u.a. positiv auf das Schutzgut auswirken. Inwieweit durch den Handelsbereich im EG und die Wohnungen darüber Synergien geschaffen werden können (Abwärmenutzung u.a.), wird im weiteren Verfahren untersucht.
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSRL), Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	▪ Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind. ▪ Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. ▪ Nachnutzung von Konversionsflächen: die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, gilt bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung nicht als Eingriff (Natur auf Zeit); dennoch gelten insbesondere die Beseitigung von Hecken, Alleen, Baumreihen und Streuobstwiesen, soweit sie prägende Bestandteile der Landschaft sind, sowie von Tümpeln und Weihern mit einer Fläche von mehr als 100 m² als Eingriff. ▪ Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. ▪ Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbote gegenüber besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten ▪ Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Die neu entstehenden (Dach-)Grünbereiche sind in der Lage, Nahrungs- und Lebensraum zu schaffen. Aufgrund der Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung gibt es umfangreiche Maßnahmen in Form von Nisthilfen u.a..

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Landschafts-bild/Erholung	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-West-falen (LG NW)	▪ Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes ▪ Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. ▪ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
		Berücksichtigung im Bebauungsplan Die Planung ermöglicht positive Veränderungen des Zentrums von Leichlingen. Das neue Gebäude mit ansprechender (Grün-) Fassade /-flächen (Wuppergarten) sowie der Rathausvorplatz bilden Pluspunkte in Bezug auf das Landschaftsbild. Die auf die Wupper bezogene Gestaltung schafft neue Aufenthaltsqualitäten und damit Erholungsraum mitten in der Stadt. Freizeitverkehr kann damit reduziert werden.
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Immissions-schutzgesetz (BIm-SchG) und Verordnungen, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005	▪ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ▪ Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung ▪ Berücksichtigung der Belange von Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge; Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ▪ Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen ▪ Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten. ▪ Es sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
		Berücksichtigung im Bebauungsplan Durch die Planung des umfänglich begrünten Baukörpers wird Lärm gemindert, Staub gebunden und im Sommer die Temperatur durch Verdunstung ‚geregelt‘. Der angedachte Kreisverkehr führt durch die erfahrungsgemäße Temporeduzierung zu entsprechender Lärmminderung in Bezug auf den motorisierten Verkehr. Außerdem kann – auch durch Erfahrung aus anderen ähnlichen Flächen - davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Bewohner*innen aufgrund der Innenstadtlage mit zentralem Versorger im Gebäude ihre Autonutzung reduzieren werden.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB), Bun-desnaturschutzge-setz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-West-falen (LG NW), Denkmalschutz-gesetz (DSchG NW)	▪ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. ▪ Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.
		Berücksichtigung im Bebauungsplan ▪ Im Umfeld befinden sich in ca. 100 m die Denkmäler Altes Rathaus und Busbahnhofpavillon. Durch Gliederung und Gestaltung der Baukörper und Fassaden wird dem Umgebungsschutz Rechnung getragen. Historische Kulturlandschaftsbereiche innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Kreislaufwirt-schaftsgesetz (KrWG)	▪ Reduzierung der Neu-Flächeninanspruchnahme ▪ Neue Nutzung oder Rückführung in natürlichen Zustand von nicht mehr benötigten Flächen
		Berücksichtigung im Bebauungsplan Durch die Kombination von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung werden Nutzungen, die in der Vergangenheit meist separate Flächen in Anspruch genommen haben, auf einem Bereich umgesetzt. Dadurch wird die Neu-Flächeninanspruchnahme reduziert. Das Areal des bisherigen Kaufhauses und der Tankstelle werden neu genutzt. Auch dadurch werden Flächen geschont. Durch die Tiefgarage verlagern sich Stellplätze in den Untergrund bzw. werden dort neu geschaffen. Damit werden oberirdische Flächen geschont.
Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawan-dels		▪ Der Klimawandel führt in verdichteten (Stadt-)räumen durch Erhöhung der heißen Tage zu gesundheitlichen Problemen. Außerdem wird die Häufigkeit und der Umfang von sogenannten Starkregenereignissen signifikant zunehmen.
		Berücksichtigung im Bebauungsplan Durch die umfänglichen (Dach-)begrünungen im Zusammenwirken mit gezielter Bewässerung bei hohen Temperaturen wird eine deutliche Reduzierung der Wärmelast erreicht. Ebenso sind die Dachbegrünungen in der Lage, bei Starkregenereignissen große Wassermengen aufzunehmen, zwischen zu speichern und deutlich zeitverzögert abzugeben.
Anfälligkeit des Vorha-bens für schwere Unfälle und Katastrophen		▪ Schwere Unfälle und Katastrophen im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen können sich erfahrungsgemäß durch Brandunfälle und Überschwemmungen ergeben
		Berücksichtigung im Bebauungsplan Tiefgarage, aber auch alle anderen Bereiche werden nach den aktuellen Vorgaben des Brandschutzes geplant und errichtet. Das Eingangsniveau des erdgeschossigen Handels wurde über den höchsten anzunehmenden Hochwasserstand (Extremhochwasser) gesetzt, um Schäden zu vermeiden und Versorgungssicherheit zu gewährleisten.
Beurteilung der Umwelt-auswirkun-gen unter Berücksich-tigung des Zusammen-wirkens mit den Auswir-kungen an-derer beste-hender oder zugelassener Vorhaben oder Tätig-keiten		▪ Hier fällt in erster Linie die Auswirkung durch Lärm aufgrund der Verkehrsachsen ins Auge.
		Berücksichtigung im Bebauungsplan Durch die Gebäudebegrünungsmaßnahmen ist in einem gewissen Maße mit Schalldämpfung zu rechnen. Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Außerdem ist aufgrund der zentralen Lage damit zu rechnen, dass perspektivisch viele Nutzende der neuen Gebäude sich (wieder) weniger mit dem Auto und mehr zu Fuß und per Fahrrad im Kernstadtraum bewegen werden.
Überwa-chungsmaß-nahmen u.a. für erhebli-che nachtei-lige Umwelt-auswirkun-gen		▪
		Berücksichtigung im Bebauungsplan Während der Baumaßnahmen wird es eine Umweltbaubegleitung geben, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu verhindern.
Anforderun-gen an die Einzelfallprü-fung		Berücksichtigung im Bebauungsplan Einzelfallprüfungen sind dann notwendig, wenn Nutzungen wie Industrie, Windenergie u.a. vorgesehen sind. Dies ist hier nicht der Fall, so dass auch keine Anforderungen aufgestellt werden müssen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- **Wirkung für umliegende Flächen:**

  Der alte noch rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 51 “Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“ sieht generell ein Kerngebiet vor. Dabei ist im Bereich des ehemaligen Kaufhauses entsprechend gewerbliche Nutzung vorgesehen, im Bereich der Tankstelle die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Die Uferböschung der Wupper ist einschließlich eines angrenzenden Streifens als private Grünfläche vorgesehen. Die an die Böschungskrone grenzende Grünfläche ist zusätzlich mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BbauG belegt. Hier sollen standorttypische Arten gewählt werden.

  Der alte Bebauungsplan (Plangebiet ca. 10.830 m2) sah auf über 60 % (ca. 6.895 m2) der Fläche eine Kerngebietsnutzung vor. Als GRZ für die Gebäude war auf der Grundlage der alten BauNVO 0,6 angegeben. Die Restflächen durften voll versiegelt werden. Dies entspricht einer heutigen GRZ von 1,0. So stellt sich bis auf eine Rasenfläche an der Nordkante das Areal heute dar. Die Grünfläche umfasst ca. 11 % (ca. 1.215 m2) des alten Bebauungsplangebietes.

  Bei Umsetzung dieser Planung würde es - primär durch die Grünfläche mit Gehölz- und Baumpflanzungen - Nahrungs- und Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, Vögel und Kleinsäuger geben.

  Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Rathausvorplatz / Wupperufer“ integriert die im Südwesten befindliche Wohnbebauung, welche seinerzeit ohne Festlegungen eines Bebauungsplanes errichtet wurde, ins Plangebiet (Plangebiet ca. 15.250 m2). In diesem Bereich mit einer Fläche von ca. 3.375 m2 sind ca. 38 % (= ca. 1.295 m2) durch Gebäude und Zuwegungen bedeckt. Der Rest ist Grünfläche (Rasen, wenige Ziergehölze). Ansonsten ist im Plangebiet weiterhin das seit 2017 in Teilbereichen leer stehende Kaufhausgebäude und die Tankstelle vorhanden. Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird mit dem Schmutzwasser – auch von den benachbarten Wohngebäuden - in den Mischwasserkanal in der Neukirchener Str. geleitet.

- **Störungen:**

  Die Belastungen/Störungen des Plangebietes würden bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes primär von der gewerblichen Nutzung und den angrenzenden Straßenräumen herrühren. Heute rühren sie vor allem von der Tankstelle und den umgebenden Straßen her.

- **Angewandte Untersuchungsmethoden, Grundlagen**

  Das Gebiet wird anhand der Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfasst und bewertet. Darüber hinaus werden auch Aussagen auf den derzeitigen realen Bestand gemacht.

  Außerdem wurden ergänzende Aspekte recherchiert. Dabei handelt es sich um:

  ÖPNV:

  In ca. 120 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof Leichlingen mit den Linien 250, 251, 253, 254, 255, 257, 258, 694 und Bürgerbus Leichlingen. Die Linien umfassen folgende Strecken:

  250 – Köln Hbf bis Solingen, Graf-Wilhelm-Platz und umgekehrt mit Gesamtfahr-

zeit 91 min., Mo-Fr ab ca. 5 Uhr (Solingen) bzw. ca. 8 Uhr alle 60 min als Schnellbus, abends bis ca. 19 Uhr (Solingen) bzw. ca. 21 Uhr; Sa und So werden alle Haltestellen mit geänderten Abfahrtzeiten und etwas geringeren Betriebszeiten angefahren

251 – Leichlingen bis Chempark und umgekehrt mit Gesamtfahrzeit 35 min., Mo-Fr morgens 2 Fahrten von Leichlingen bis Chempark und eine Fahrt vom Chempark bis Opladen, eine bis Leichlingen; nachmittags 2 Fahrten vom Chempark bis Leichlingen

253 – Leichlingen über Bergisch-Neukirchen bis Rheindorf-Süd mit einer Gesamtfahrzeit von 36 min.; (Linie fährt teilweise noch bis Hitdorf, aber nicht die Busse ab Leichlingen); Mo-Fr von ca. 7 – ca. 19 Uhr (Leichlingen) bzw. von ca. 6 – ca. 20.30 Uhr; Sa von ca. 7.30 bis ca. 14.30 Uhr

254 – Leichlingen Busbahnhof über Langenfeld-Mitte bis Langenfeld S-Bahn mit einer Gesamtfahrzeit von 26 min., Mo-Fr morgens eine Fahrt Gesamtstrecke von Leichlingen, nachmittags von Langenfeld S-Bahn; ansonsten noch an Schultagen mittags und nachmittags je eine Fahrt Teilstrecke von Leichlingen bis Unterschmitte sowie morgens 2 Fahrten von Am Adler bzw. Unterschmitte (nur an Schultagen) bis Leichlingen

255 – Witzhelden bzw. Leichlingen über Opladen – teilweise über Bahnhof Leichlingen - bis Leverkusen Chempark mit einer Gesamtfahrzeit von ca. 1 h (Witzhelden) bzw. ca. 40 min. (Leichlingen); Mo – Fr je nach Uhrzeit bis zu 3 Fahrten je Stunde (davon 1 bis/von Witzhelden) von ca. 5.30 bis ca. 20.30 (danach weniger); Sa 2 Fahrten je Stunde von ca. 6.50 bis ca. 17.50 (danach weniger) von/bis Witzhelden nur bis Rathausgalerie Leverkusen (davon 1 bis/von Witzhelden); Sonntag eine Fahrt je Stunde von ca. 9.20 bis ca. 22.20 von/bis Witzhelden nur bis Rathausgalerie Leverkusen; zu bestimmten Zeiten (Zubringerverkehr Chempark, SchülerInnenverkehr) gibt es noch weitere bzw. frühere Fahrten

257 – Leichlingen Busbahnhof über Bahnhof bis Langenfeld Hardt (Gladbacher Str.) mit einer Gesamtfahrzeit von 30 min.; jeweils stündlich Mo-Fr von 6 - 20 Uhr und Sa von 7 - 14

258 - Leichlingen Busbahnhof über Bergisch-Neukirchen bis Opladen Busbahnhof mit einer Gesamtfahrzeit von 20 min.; jeweils stündlich Sa von 15 - 20 Uhr und So von 11 - 19

694 – Leichlingen Busbahnhof über Aufderhöhe bis Solingen Hauptbahnhof mit einer Gesamtfahrzeit von 25 min: Mo-Fr ein- bis zweimal stündlich zwischen 6 und 10 Uhr; Sa einmal stündlich von 10 – 22 Uhr; So einmal stündlich von 11 – 22 Uhr

Radverkehrsnetz:

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Radverkehrsnetz NRW, das sich hier in nahezu alle Richtungen mit Anbindungen an überregionale Netze erstreckt. Gut 500 m südlich findet sich der Knotenpunkt 9.

Landschaftsplan:

Der Änderungsbereich liegt im Plangebiet des Landschaftsplanes "Burscheid und Leichlingen". Allerdings befinden sich nur die im Westen entlang der Wupper gelegenen Flurstücke Gemarkung Leichlingen, Flur 49, Flurstück 215, Flur 51, Flurstück 1181 und Flur 59, Flurstücke 608 und 609 im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Für diese Teilfläche stellt der Landschaftsplan das

<u>Entwicklungsziel 2</u>

- Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und

mit gliedernden und belebenden Elementen. (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 LG NRW)

Das Entwicklungsziel 2 ist zur besseren Eingrenzung und Darstellung in die unter 2.1 bis 2.5 angeführten Teilziele weiter untergliedert worden.

und das

Entwicklungsteilziel 2.5

- Anreicherung von Ortsrändern mit kleinflächigen und/oder linearen Biotopstrukturen und Schaffung einer gut entwickelten Übergangszone zur offenen Landschaft auch aus Gründen der Biotopvernetzung im Biotopverbundsystem.

Dieses Entwicklungsziel bedeutet insbesondere:

- Ergänzung lückiger Obstwiesengürtel im Ortsrandbereich,
- Anreicherung der Ortsränder mit gliedernden und belebenden Gehölzstrukturen,
- Neuanlage von strukturreichen Ortsrändern bei Neubaugebieten,
- Anreicherung von Gewässern in Ortsrandbereichen mit naturnahen Strukturen,
- Anlage von gliedernden und belebenden Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Wegen.

Schutzfestsetzungen trifft der Landschaftsplan im Änderungsbereich nicht.

Regionalplan / Flächennutzungsplan:

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen stellt die Fläche gemäß Baugesetzbuch, § 5 (2) Nr. 1 als Mischgebiet dar.

Diese Informationen sind inklusive ergänzender Kenntnisse analysiert worden und dienen zusammen mit dem derzeitigen Zustand als Grundlage für die Planung.

- **Tiere**

  Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung (deutliche Vorbelastung) eine geringe Biotopfunktion auf. Die wenigen Grünflächen und Gehölze stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und/oder Lebensraum dar. Lediglich der Bereich der Wupper ist relativ störungsarm.

- **Pflanzen**

  Entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes würde die Vegetation entlang der Wupper aus heimischen Gehölzen bestehen.

  Die vorhandene Vegetation besteht bis auf wenige Gehölze im Uferbereich der Wupper und bei der Wohnbebauung praktisch ausschließlich aus regelmäßig gemähter Wiese bzw. Zierrasen.

- **Boden**

  Es ist nach den Karten des Geologischen Dienstes NRW ein kiesiger Boden betroffen. Bodenverunreinigungen mit Schadstoffen wie Arsen u.a. sind in den entsprechenden Quellen nicht vermerkt.

- **Wasser**

  Momentan wird das Niederschlagswasser aller versiegelten Flächen (Pflaster, Gebäude u.a.) dem Mischwasserkanal in der Neukirchener Straße zugeleitet. Im Bereich der geringen Vegetationsflächen kann es direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen. Das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) reicht bis zur Böschungskante. Laut dem Auskunftssystem ELWAS-WEB des Ministeriums für Umwelt Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW sind bei Extremhochwasser Überflutungshöhen bis zu ca. 65 cm über vorhandener Geländeoberkante zu erwarten (im südlichen B-Plangebiet sogar über 80 cm).Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Umgang mit dem Regenwasser ähnlich gewesen wäre.

- **Luft / Klima**

  Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich – aber mit einer großen Grünflächen gegenüber und dem Wupperverlauf als Frischluftbahn - durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte für die Luftqualität gem. 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist heute insbesondere in seiner Nordhälfte von einer massiven Versiegelung / Bebauung (Tankstelle, ehemaliger Supermarkt) geprägt.

- **Landschaft**

  Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden eine weitestgehend ebene Fläche. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 51 von 1986 war neben der Fläche für den Supermarkt Wohnbebauung vorgesehen. In der Realität befindet sich dort die Tankstelle. Im Böschungsbereich zur Wupper finden sich Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen. Hier sieht der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit geschlossenem Gehölzbewuchs vor.

  Hochwertige Biotopflächen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt. Bildprägend ist die Gebäudestruktur aus Tankstelle, Supermarkt und Wohnbebauung.

- **Mensch**

  Durch die derzeitige Ausgestaltung des Plangebietes gibt es, wie für jeden nachvollziehbar, die unterschiedlichsten Auswirkungen auf den Lebensbereich von Menschen. Das örtliche Kleinklima wird einerseits durch die starke Versiegelung negativ beeinflusst. Einen geringen Ausgleich dazu inkl. Staubbindung und Verdunstung bewirken die Flächen mit Gehölzen und Rasen bzw. Wiese.

  Die das Plangebiet an zwei Seiten tangierenden Straßen stellen durch ihre Frequentierung die maßgebliche Lärmquelle dar. Laut Lärmkarte treten im Bereich der geplanten neuen Bebauung mit Wohnnutzung z.Zt. Nachtpegel bis zu 60 dB(A) und 24-h-Pegel bis zu 65 dB(A) auf. Daher sind lt. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" voraussichtlich spezielle Maßnahmen nötig. Diese sind zwischenzeitlich durch ein entsprechende schalltechnische Untersuchung ermittelt worden (siehe Teil A 5.8).

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

  Im Umfeld befinden sich in ca. 100 m die Denkmäler Altes Rathaus und Busbahnhofpavillon Innerhalb des Plangebietes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben. Der Bebauungsplan ist jedoch vorsorglich mit einem Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden versehen. Historische Kulturlandschaftsbereiche innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

- **Schutzgut Fläche**

  Der rechtsgültige Bebauungsplan sah umfangreiche Nutzungen der Fläche vor. Dabei waren diese aber nebeneinander angeordnet.

  Real liegen ehemaliges Kaufhaus und Tankstelle nebeneinander mit einem weitestgehend versiegelten Umfeld für Anfahrtsflächen und Parkplätze.

  Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung gibt es zur Wupper hin private Grünflächen mit Ziercharakter und zur Neukirchener Str. sowohl Rasen(-grün) unmittelbar bei den Eingängen als auch Parkplätze.

- **Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels**

  Bei Erstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes war die Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels noch kein Thema. So ist zu verstehen, warum es hier auch keinerlei Festsetzungen in Richtung Klimaschutz u.a. gibt.

  In der Realität ist dies auf dem Gesamtareal genauso wahr zu nehmen. Die Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal - der mehrmals im Jahr in die Wupper ‚abschlagen‘ muss -, aber auch der geringe Anteil an Grünflächen sprechen eine deutliche Sprache der Zeit, als die Planungen entstanden sind. Und auch die ‚Flutkatastrophe‘ vom 10.06.2018, die weite Teile der Stadt in Mitleidenschaft gezogen hat, zeigt die Relevanz von Maßnahmen zur Klimawandel-Folgenanpassung.

- **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

  Der rechtsgültige Bebauungsplan hat diesen Aspekt nicht thematisiert.

  Momentan ist davon auszugehen, dass eine Havarie der Tankstelle bzw. Brand im Kaufhausgebäude oder Überschwemmungen bzw. Überflutungen die größten Wahrscheinlichkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen darstellen.

- **Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben oder Tätigkeiten**

  Dieser Aspekt ist im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt / abgehandelt.

  In der realen Nutzung gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit anderen Vorhaben u.a..

- **Überwachungsmaßnahmen u.a. für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

  Überwachungsmaßnahmen waren bei der Erstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes noch kein Thema.

  Auch in der momentanen Nutzung gibt es dazu außer der in der Erläuterung des Bebauungsplans genannten Untersuchung bzgl. Bodenverschmutzung im Bereich Tankstelle keine Vorgänge.

- **Anforderungen an die Einzelfallprüfung**

  Auch diese Thematik bestand seinerzeit bei der Aufstellung des vorhandenen Bebauungsplanes noch nicht.

  Aufgrund der realen Nutzung ist dazu auch keine Notwendigkeit vorhanden.

2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich das Areal

nicht wesentlich verändert. Das Erscheinungsbild des nur noch teilweise genutzten Supermarktgebäudes würde sich allerdings weiter verschlechtern. Die Grünbereiche würden vermutlich weiterhin so wie bisher in Erscheinung treten. Weitere Entwicklung fände in geringem Maße bei den Gehölzen zur Wupper hin statt.

2.3. Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.3.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Hier werden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand analysiert. Dabei wird nicht zwischen rechtskräftigem Bebauungsplan und realem Bestand unterschieden, da beides weitestgehend analoge Elemente aufweist - allerdings in anderer Mengenverteilung.

- **Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dabei handelt es sich aufgrund der vorhandenen Grünflächen am ehesten um Insekten, wenige Vogelarten und evtl. einzelne Kleinsäuger. Ein Teil der derzeitigen Fauna wird wohl das Gebiet dauerhaft verlassen. Dabei ist mit Ausweichen auf unmittelbar bis mittelbar angrenzende Flächen zu rechnen.

In Bezug auf mögliche Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung ASP vom Büro für Freiraumplanung D. Liebert aus Alsdorf im Frühjahr 2019 erstellt. Als Ergebnis sind der Ersatz von Niststätten für Gebirgsstelze und Fledermaus, der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeiten, nächtliche Bauzeitbeschränkung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, Schutz der Uferzone mittels Bauzaun während der gesamten Umsetzungsphase und ökologische Baubegleitung genannt worden. Darüber hinaus wurden die Empfehlungen ausgesprochen, Lichtverschmutzung auf Dauer zu vermeiden, Abrissarbeiten im Fassadenbereich stets in Gänze durchzuführen, die Fledermauskästen frühzeitig aufzuhängen und durch entsprechende Gestaltung den Vogelschlag an Glasfassaden möglichst gering zu halten. Die Ergebnisse und Vermeidungsmaßnahmen fließen in den Bebauungsplan und die ergänzenden städtebaulichen Verträge ein.

- **Schutzgut Pflanzen**

Durch die umfassende Bebauung der Fläche inkl. Tiefgarage wird in dem Bereich Tankstelle, Supermarkt, Parkplatz voraussichtlich die gesamte vorhandene Vegetation verloren gehen.

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen, extensive Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Diese geben entsprechenden Arten Lebens- und Nahrungsraum. Bei der extensiven Dachbegrünung sind dies z.B. verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken), die ansonsten durch den Rückgang von Magerstandorten u.a. Probleme haben.

Entsprechend dem alten Bebauungsplan wird eine ca. 8-10 m breite grüne Zone entlang der Wupper von baulichen Maßnahmen freigehalten und bietet Raum für einen durchgehenden Wupperbegleitweg, Erhalt der naturnahen Gehölzstrukturen, ergänzende Bepflanzungen und Überschwemmungszonen der Wupper.

Die neu geplanten Anpflanzungen sind zum größten Teil mit heimischen Pflanzen durchzuführen. In den Eingrünungsbereichen ist in Teilbereichen auch Raum

für natürliche Entwicklung gegeben. Bäume als Neupflanzungen weisen im Kronenbereich eine zusätzliche Biotopebene auf.

- **Schutzgut Boden**

  Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ ein. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge in einem großen Teil der bisher unversiegelten Bereiche des Gebietes zerstört, durch Versiegelungen bzw. Unterbauung gehen dort die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für die Gebäude, deren Erschließung sowie die Platzanlage in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushaltes sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

  In Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan und praktisch im gleichen Maße auf die reale Nutzung erhöht sich die Versiegelung (Gebäude, Pflaster u.a.) von ca. 77 % auf ca. 85 % des Gesamtareals.

  Mit Boden (Oberboden, Rohboden) ist während der Baumaßnahmen sorgfältig entsprechend Bodenschutzgesetz umzugehen. Die besonderen Regelungen im Umgang mit Oberboden zu dessen Schutz und Erhalt (z.B. Wiederverwertung, Aufmieten) sind einzuhalten. Wenn die Bodenkennwerte u.a. es ermöglichen, soll so viel Material wie möglich auf dem Areal verbleiben. Dabei ist für die neue Geländemodellation eine entsprechende Abfuhr des Rohbodens notwendig (Aushub Tiefgaragen/Keller). Falls das vorhandene Material nicht für die baulichen Erfordernisse ausreichend belastbar ist, muss entsprechend Boden ausgetauscht werden. Bei Einbringung von Fremdboden ist vorab die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten. Gegebenenfalls noch vorhandene nutzungsbedingte Verunreinigungen im Bereich der Tankstelle sind im Rahmen des Rückbaus zu entfernen.

- **Schutzgut Wasser**

  Aufgrund des Landeswassergesetzes ist im Plangebiet eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers umzusetzen.

  Dies soll bei den Neubauten mittels extensiver Dachbegrünung, evtl. zusätzlicher Regenwasserrückhaltung auf dem Dach mittels Retentionselementen oder außerhalb des Daches mittels Zisterne und Regenwassernutzung für Bewässerung geschehen. Das dann noch marginale Überschusswasser dieser Flächen soll in die Wupper eingeleitet werden.

  Um schädliche Gewässerveränderungen zu vermeiden, wurde nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln auf bauliche Eingriffe in den Uferbereich der Wupper (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) bewusst verzichtet.

  Die Festsetzung einer neuen Geländehöhe im Bebauungsplan mindert gleichzeitig negative Einflussnahme auf das Grundwasser. Die Gründungssohle befindet sich durch diese Maßnahme knapp über bzw. gerade im Grundwasserbereich auch unter Berücksichtigung der notwendigen Tiefgarage. Eine größere Einbindetiefe, auch nicht durch Spundwände oder ähnliches, mit der Folge von Grundwasserumleitungen etc. wird dadurch vermieden.

- **Schutzgut Luft / Klima**

  Es ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zu einer gewissen Verbesserung der lokalen stadtklimatisch-lufthygienischen Standortbedingungen führen wird.

Nach Realisierung der Baumaßnahme werden in etwas verstärktem Umfang als bisher durch die neuen Baumassen vor allem im Sommer Thermikbewegungen mit der entsprechenden Staubverwirbelung auftreten. Die geplanten Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind hier in der Lage, durch Beschattung und Verdunstung die negativen Effekte deutlich abzumindern bzw. positiv zu wirken. Auch bewirken Gehölze u.a. durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbindung und damit auch Luftreinigung. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. So ist z.B. schon 1 m² extensive Begrünung in der Lage, etwa 8 g Feinstaub und 350 g Kohlenstoff im Jahr zu binden.

Der MIV-Verkehr (motorisierte Individualverkehr) verursacht Abgasimmissionen. Die geplanten Wohnungen liegen im Zentrum von Leichlingen in unmittelbarer Nähe von Verkehrsanbindungen mittels ÖPNV. Durch das sich sukzessiv ändernde Mobilitätsverhalten (Nutzung von Pedelecs, tageweise Home-Office-Arbeitsplätze u.a.) ist perspektivisch mit einer zurückgehenden PKW-Nutzung zu rechnen.

Der Wupperverlauf angrenzend an das Plangebiet stellt einen Frischluftherkunfts- bzw. -durchzugsraum dar. Damit trägt der Fluss auch - neben Begrünung u.a. - zu Luftbewegungen im Plangebiet bei. Dies ist insbesondere im Sommer bei Hitzeperioden positiv zu sehen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist, vor allem bei trockenem Wetter, mit einer starken Staubbelastung zu rechnen.

- **Schutzgut Landschaft**

  Das derzeitige Erscheinungsbild in Bezug auf die umgebende Landschaft wird sich deutlich ändern. Es entstehen neue Baukörper, wobei der große im Norden im EG geschlossen wirken und im OG punktuelle Gebäudekörper aufweisen wird. Zum anderen entsteht ein neues Gebäude entlang der Neukirchener Str. im Bereich des neuen Kreisverkehrs, das als städtebauliche Kante den neuen Rathausvorplatz in diesem Bereich definiert.

  Die Baumpflanzungen im Platzbereich (kleinkronig in Kübelsystem) und an der Wupper (klein- und großkronig) vermitteln zwischen Fläche und Baukörpern. Dachbegrünung auf dem EG des großen Baukörpers, den Dächern der dort aufgesetzten Wohnbebauung sowie des Einzelneubaus ergänzen dies.

- **Schutzgut Mensch**

  Während der Bauphase des Gebäudekomplexes erfolgt auf angrenzenden Flächen Lärmbelästigung.

  Nach Realisierung der Baumaßnahme ist u.a. durch den zunehmenden MIV (motorisierter Individualverkehr) mit entsprechenden Lärmimmissionen auf angrenzenden Flächen zu rechnen.

  Gegenüber dem Istzustand lt. rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. realem Bestand der Geländeversiegelung mit ca. 10.910 m² wird sich die vollständige Versiegelung erhöhen. Es werden im Endzustand ca. 12.000 m² mit Gebäuden bzw. Verkehrsflächen belegt sein.

  Die Festsetzungen der Planung beinhalten Versickerung, Dachbegrünung, Gehölz- und Baumpflanzungen. Die geplanten extensiven Dachbegrünungen dämpfen - neben vielfältigen anderen Wirkungen - aufgrund der erhöhten Rauhigkeit den Umgebungslärm. Entsprechende Untersuchungen weisen z.B. eine Minderung der Schallreflexion um bis zu 3 dB und eine Verbesserung der Schalldäm-

mung eines Daches um bis zu 8 dB nach.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

  Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass entsprechend Denkmalschutzgesetz beim Auftreten archäologischer Bodenfunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich informiert wird und die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern bekannt sind.

- **Schutzgut Fläche**

  Durch die Kombination von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung werden Nutzungen, die in der Vergangenheit meist separate Flächen in Anspruch genommen haben, auf einem Bereich umgesetzt. Dadurch wird die Neu-Flächeninanspruchnahme reduziert.

  Das Areal des bisherigen Kaufhauses und der Tankstelle werden neu genutzt. Auch dadurch werden Flächen geschont.

  Durch die Tiefgarage verlagern sich Stellplätze in den Untergrund bzw. werden dort neu geschaffen. Damit werden oberirdische Flächen geschont.

- **Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels**

  Durch die umfänglichen (Dach-) begrünungen im Zusammenwirken mit gezielter Bewässerung bei hohen Temperaturen wird eine deutliche Reduzierung der Wärmelast erreicht. Ebenso sind diese Dachflächen in der Lage, bei Starkregenereignissen große Wassermengen aufzunehmen, zwischen zu speichern und deutlich zeitverzögert abzugeben. Der Baukörper wurde mit seinem Erdgeschoss bewusst aus dem Überschwemmungsbereich (Extremhochwasser) herausgehoben.

- **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

  Die Tiefgarage, aber auch alle anderen Bereiche, werden nach den aktuellen Vorgaben des Brandschutzes geplant und errichtet. Den Folgen von anhaltender Hitze und Überschwemmung wurde versucht entgegenzuwirken, u.a. durch die umfänglichen Begrünungsmaßnahmen und die Geländehöhenfestsetzung.

- **Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben oder Tätigkeiten**

  Durch die Dachbegrünungsmaßnahmen ist in einem gewissen Maße mit Schalldämpfung zu rechnen.

  Außerdem ist aufgrund der zentralen Lage und des sich generell ändernden Mobilitätsverhalten damit zu rechnen, dass perspektivisch viele Nutzende der neuen Gebäude sich (wieder) weniger mit dem Auto und mehr zu Fuß und per Fahrrad im Kernstadtraum bzw. mit ÖPNV darüber hinaus bewegen werden.

- **Überwachungsmaßnahmen u.a. für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

  Während der Baumaßnahmen wird es eine Umweltbaubegleitung geben, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu verhindern.

- **Anforderungen an die Einzelfallprüfung**

  Einzelfallprüfungen sind dann notwendig, wenn Nutzungen wie Industrie, Wind-

energie u.a. vorgesehen sind. Dies ist hier nicht der Fall, so dass auch keine Anforderungen aufgestellt werden müssen.

2.3.2. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

In Bezug auf mögliche Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung ASP vom Büro für Freiraumplanung D. Liebert aus Alsdorf im Frühjahr 2019 erstellt. Als Ergebnis sind der Ersatz von Niststätten für Gebirgsstelze und Fledermaus, der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeiten, nächtliche Bauzeitbeschränkung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, Schutz der Uferzone mittels Bauzaun während der gesamten Umsetzungphase und ökologische Baubegleitung genannt worden. Darüber hinaus wurden die Empfehlungen ausgesprochen, Lichtverschmutzung auf Dauer zu vermeiden, Abrissarbeiten im Fassadenbereich stets in Gänze durchzuführen, die Fledermauskästen frühzeitig aufzuhängen und durch entsprechende Gestaltung den Vogelschlag an Glasfassaden möglichst gering zu halten.

2.3.3. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Gebäudekomplex wird lt. der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet. Allerdings steigert sich durch die Baumassen die sommerliche Aufheizung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Kleinklima. Hier wird durch die Dachbegrünungen in einem hohen Maße die negative Wirkung verhindert bzw. reduziert.

Der in Gebieten dieser Ausprägung bedingte MIV wird auf den umliegenden Flächen mit Lärm und Abgasen wirken.

Abfälle der Wohneinheiten werden lt. Vorgaben der Abfallsatzung der Stadt Leichlingen getrennt. Damit wird ein Recycling von Wertstoffen ermöglicht.

Das gesamte Niederschlagswasser wird über Begrünungen, Verdunstung und Abgabe von Überschusswasser in die Wupper wieder in den natürlichen Kreislauf geführt.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Neukirchener Straße eingeleitet.

2.3.4. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung

Es wird entsprechend der Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung mit einem dementsprechenden Endenergieverbrauch geplant und gebaut. Idealerweise sollte die notwendige Kühllast des großflächigen Einzelhandels durch innovative, energiesparende Anlagen erzeugt werden bzw. die Abwärme der Kühlanlagen zur Beheizung von Gebäudeteilen genutzt werden. Weiterhin ist z.B. eine Kombination mit der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung denkbar. Insgesamt soll die Beheizung des Gebäudekomplexes über eine zentrale Blockheizkraftwerkanlage erfolgen.

Die vorgesehenen Dachbegrünungen bringen zusätzliche Dämmwirkung (je 6 cm Aufbau entspricht ca. 1 cm Dämmstoff). Damit kann die sommerliche Wärmelast reduziert werden und im Winter wirken die begrünten Dachbereiche als bessere Dämmung. Bei Nutzung von Photovoltaik würde diese sinnvollerweise auf den Flächen mit extensiver Begrünung aufgeständert, denn durch die Verdunstung der Pflanzen wird die Verringerung der Ausbeute an heißen Tagen nachweislich

verhindert.

2.3.5. Darstellungen in Landschaftsplänen u.a.

Das eigentliche Plangebiet ist im derzeit gültigen Landschaftsplan aufgrund der Innenstadtlage nicht enthalten.

In Bezug auf andere Vorgabepläne wie z.B. Wasserschutzgebiet o.a. ist die Fläche nicht ausgewiesen. Lediglich im Randbereich der Wupper befindet sich eine Festlegung als Überschwemmungsbereich.

2.3.6. Luftqualität

Die Beheizung und die Klimatisierung der Gebäude sowie der MIV verursachen Immissionen in Form von Abgasen. Hier führen die effiziente Energienutzung im Zusammenwirken mit einer optimalen Gebäudehülle sowie die geplanten Grünbereiche zu einer Minderung der negativen Auswirkungen.

2.3.7. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wie schon aus den obigen Ausführungen ersichtlich, sind die einzelnen Schutzgüter intensiv miteinander verknüpft.

Die Bodenflächen, aber auch Dachbegrünungssubstrate, sind Grundlage der Vegetation, reinigen durch Bakterien u.a. das einsickernde Regenwasser und stellen es durch Kapillarkräfte auch wieder für Verdunstung zur Verfügung.

Die Vegetationsflächen ermöglichen Tieren Nahrungsaufnahme und teilweise Lebensraum, bewirken Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas. Hiermit wird auch effektiv Klimawandelfolgenanpassung (Minderung von Hitzeinseln u.a.) erreicht. Dieser Effekt kann durch die Nutzung der begrünten Dachflächen als sogenannte Retentionsdächer noch verstärkt werden.

2.3.8. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB

- **Bodenschutzklausel**

  Die Erhöhung der Versiegelung auf den Bauflächen um ca. 8% stellt in Bezug auf die Bodenschutzklausel die gewichtigste Beeinträchtigung dar. Die neue Baumaßnahme greift durch die großflächige Tiefgarage massiv in den Boden ein. Lt. rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. real ist aber eine natürliche Bodenfunktion durch die großflächige oberflächige Versiegelung auch nur sehr eingeschränkt möglich.

- **Umwidmungssperrklausel**

  Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

2.3.9. Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Wie schon in der Erläuterung Bebauungsplan ausgeführt, ist aufgrund der Zulässigkeit des Eingriffsumfanges keine klassische Eingriffsregelung durchzuführen.

Die Untersuchungen/Ausführungen des Umweltberichts ergeben nichts desto trotz folgende Punkte, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Anpflanzung von Bäumen
- Dachbegrünung
- Naturnahe Bewirtschaftung des gesamten anfallenden Regenwassers durch Dachbegrünung u.a.

2.3.10. Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Da sich keine entsprechenden Schutzgebiete im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden, ist hier eine Prüfung verzichtbar.

2.3.11. Dachbegrünung

Die Luftqualität wird durch Staubbindung und Verdunstung verbessert. Außerdem findet Lärmminderung im Umfeld durch die Rauhigkeit und die zusätzliche Masse statt. Für entsprechende Arten wird Nahrungs- und teilweise Lebensraum geschaffen.

Durch Verdunstung und Einleitung des Restwassers wird der Kanal und damit auch in einem gewissen Maße mittelbar (bei Starkregenereignissen) die Wupper entlastet. Dies stellt eine Form des Hochwasserschutzes dar.

2.3.12. Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlägen:

Bei Umsetzung einer naturnahen Bewirtschaftung wird der Kanalnetz im Bereich Innenstadt entlastet.

Es findet unmittelbare Verdunstung und eine mittelbare Ergänzung des Grundwassers statt. Eine Verschlechterung insbesondere in Bezug auf die Bodenwasserhaushalts- und Grundwasserschutzfunktionen des Bodens wird damit vermieden und die Funktion des Bodens hinsichtlich dieser Aspekte dauerhaft erhalten.

2.3.13. Vegetation:

Die umfangreichen Be- und Eingrünungsmaßnahmen schaffen Nahrungs- bzw. Lebensraum für Insekten, Vögel u.a. Hier ist eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Das Kleinklima wird durch Verdunstung und Staubbindung positiv beeinflusst. Und auch das Erscheinungsbild des Gebietes erlangt eine Aufwertung.

2.3.14. Anpflanzen von Laubbäumen

Die Schattenwirkung und Verdunstung durch die Blattmasse in der Vegetationsperiode verhindert Aufheizung. Es wird Nahrungs- bzw. Lebensraum für viele Tierarten (Vögel, Insekten, Kleinsäuger) geschaffen. Im Bereich der offenen Baumscheiben ist ebenfalls eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und Staubbindung zeigt sich insbesondere an heißen Sommertagen sehr deutlich. Bäume haben eine positive Wirkung auf die optische Wahrnehmung des Gebietes.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Monitoring

Durch faunistische und floristische Kartierungen kann nach ca. 10 Jahren überprüft werden, ob die Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf Tiere und Pflanzen die angenommenen Ziele erfüllt haben

3.2. Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen:

Eingriff	Umweltbeeinträchtigung	Kompensation
Versiegelung	Lebensraumverlust Fauna	Begrünung / Anpflanzung
	Lebensraumverlust Flora	Begrünung / Anpflanzung

	Zerstörung der vorh. Bodenstruktur	Begrünung der verbleibenden freien Bodenflächen
	Einschränkung der unmittelbaren Versickerung	Verdunstung und Gewässereinleitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlags
	Wärmelasten Gebäude / versiegelte Flächen	Begrünung / Anpflanzung /Verdunstung
Abtrag des Oberbodens	Zerstörung des vorhandenen Bodengefüges	Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden durch entsprechende Wiederverwertung auf anderen Flächen (ggfls. mit Zwischenlagerung mittels fachgerechter Aufmietung)
MIV (Motorisierter Individualverkehr)	Lärm, Abgase	Begrünung / Anpflanzung, Förderung Rad- und Fußverkehr durch Aufenthalt- bzw. Abstellmöglichkeiten sowie die Nutzung des ÖPNV durch gute Angebote
Baukörper	Landschaftsbild	Ein- und Begrünung
	Minderung des Luftaustausches	Durch umfassende Begrünung Förderung des Luftaustausches

3.2.1. Zusammenfassung

Das Plangebiet wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen einen anderen Charakter als derzeit bekommen. Aus Tankstelle und nur noch teilweise genutztem Supermarkt entsteht ein im EG geschlossener Gebäudekomplex mit großflächigem Einzelhandel. Darüber werden sich drei Wohngebäude erheben. Der ebenfalls neue Gebäuderiegel zur Neukirchener Straße am Kreisverkehr wird Wohn- und Gewerbenutzung aufweisen. Zwischen den beiden Gebäuden – und damit auch zum Bestandswohnhaus hin – entsteht ein öffentlicher Platz mit Anbindung an die Fußgängerbrücke über die Wupper sowie ans Rathaus. Auf dem Dach der erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung entsteht im 1. OG ein Grünbereich – Wuppergarten, der sowohl für die Bewohner des Gebäudekomplexes als auch die Öffentlichkeit allgemein zugänglich sein wird. Umgeben wird dieser höher gelegene Wuppergarten von Garten- und Grünflächen, die den Wohngebäuden zugeordnet sind. Damit wird dieses Areal deutlich aufgewertet. Die Zufahrt zur Tiefgarage, aber auch zum Rathaus, wird durch einen neuen Kreisverkehr ermöglicht.

Als Beeinträchtigung der Umweltfaktoren ist der mit der Nutzung verbundene Verkehr anzusehen. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben durch seine fußläufige Anbindung an die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu einer Verminderung von Kurzstreckenfahrten beitragen kann. Alle entsprechenden Belange sind in dem vorliegenden Umweltbericht gewürdigt worden.

Zum positiven Wirkungs-/Erscheinungsbild sind naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen.

Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes als ausgleichbar angesehen werden.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbe-

reichen sind nicht zu erwarten. Daher ist das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Leichlingen, als Beitrag zu einer Stadt der kurzen Wege und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden positiv zu beurteilen.

3.3. Quellen

Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen

Internetauftritt der Stadt Leichlingen

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Radrouten (www.radroutenplaner.nrw.de)

Verbundfahrplan des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Umweltdaten (www.uvo.nrw.de)

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Bodenkarte (www.tim-online.nrw.de)

Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung D. Liebert, Alsdorf

Erhebungen vor Ort durchgeführt vom Architekturbüro Pässler, Sundermann + Partner