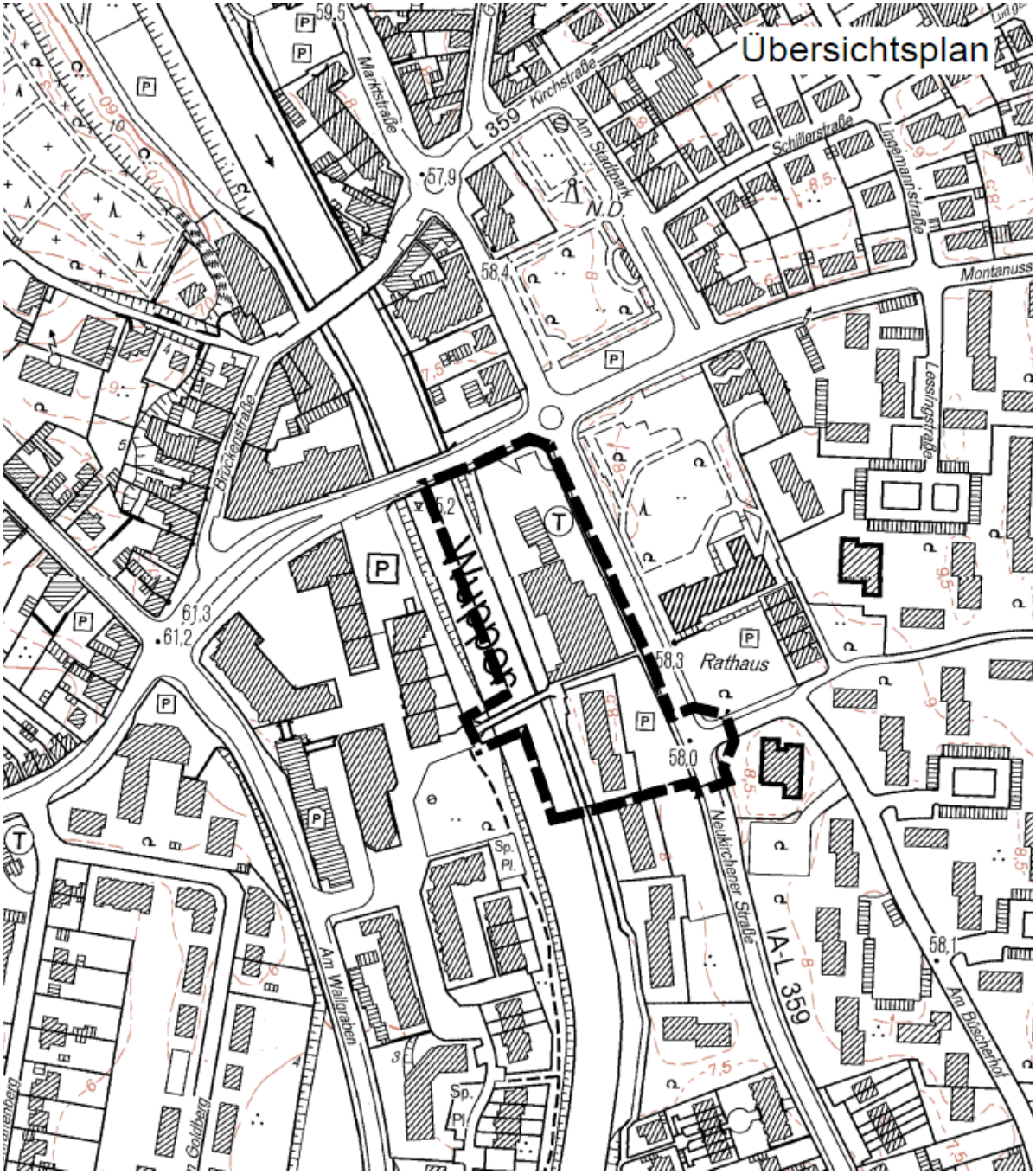
Bebauungsplan Nr. 51, „Rathausvorplatz / Wupperufer“, 1. Änderung

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt des Bebauungsplanes 2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange 2
3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 3
4. Abwägung und anderweitige Planungsmöglichkeiten 4

Einleitung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
Der Rat der Stadt Leichlingen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 51 „Rathausvorplatz / Wupperufer“ 1. Änderung als Satzung beschlossen.
Die Entscheidung erfolgte in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Überplanung des bestehenden Kaufhauses und Tankstellenareals mit einem neuen zusammenhängenden Gebäudekomplex mit großer Tiefgarage. Im Einzelnen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- 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 und Freianlagen zur Wupper,
- Überwindung der trennenden Wirkung der Wupper durch eine Platzfolge vom Marktplatz bis zum Rathausvorplatz

Durch eine 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“ soll die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftszentrum VK max. 3.500m²“ und im südlichen Drittel durch eine Urbanes Gebiet abgesichert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 „Rathausvorplatz / Wupperufer“ ist ein Areal, das seit ca. Mitte des letzten Jahrhunderts mit 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 des alten Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“ von 1986 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 wurde verzichtet.

Im Umweltbericht werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die als potenziell betroffen eingeordneten Schutzgüter untersucht, bewertet und dargestellt. Untersucht wurden hierbei die Schutzgüter: Menschen und ihre Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter. Als wesentliche 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 wird.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Aus-

schlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen. Im Gegenteil ist das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung, als Beitrag zu einer Stadt der kurzen Wege und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden positiv zu beurteilen. Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes als ausgleichbar angesehen werden. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen und zum positiven Wirkungs- / Erscheinungsbild sind naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen, sowie Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen nicht zu erwarten.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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
- Erschließung und bauliche Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes Neukirchener Straße 14-16
- Eingriffe in 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 ca. 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Rathausvorplatz/ Wupperufer“ wurde einschließlich Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen bzw. gutachterlichen Stellungnahmen in der Zeit vom 06. Dezember 2019 bis einschließlich 10. Januar 2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und die Behörden über die öffentliche Auslegung informiert.

Vorgetragen wurden insbesondere folgende Aspekte:

- Verbesserung des Klimaschutz – u.a. Verminderung der Eingriffe in Baumbestand (Verlagerung des Kreisverkehrs etc.) und Ausweitung der Begrünungsmaßnahmen.
- Zusätzliche Nutzung Regenwasser
- Weitere Begrünung (Fassadenbegrünung)
- Verringerung Gebäudehöhe
- Zugänglichkeit Wuppergarten

- Planerische Hinweise zum Kreisverkehr
- Ausweitung der Anzahl und Überdachung Fahrradstellplätze

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

4. Abwägung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Innenstadterweiterung über die Wupper hinweg, die Stärkung des Einzelhandels und die Überplanung der Tankstelle sind bereits die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Wupperbrücke im Stadtkern – Neukirchener Straße“, der 1986 rechtskräftig wurde. In der Folge der Erstellung des neuen Stadtentwicklungskonzeptes (2009) entstanden zahlreiche Bebauungsstudien, die ein intensiven Diskussionsprozess über Planungsvarianten und alternative Standorte innerhalb der Bürgerschaft und Politik auslösten. Beendet wurde dieser durch eine Bürgerbefragung (2015), welche entschied, dass der alte und neue Stadtpark nicht bebaut, die Tankstelle entfernt und der bestehende Einzelhandel erweitert werden sollte. Festgeschrieben wurde das Ergebnis dieser Bürgerbefragung durch einen einstimmigen Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen (April 2015), dass im Plangebiet die im bisherigen Bestand befindliche Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² wieder hergestellt werden soll zusammen mit einer ergänzenden Wohnnutzung.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Rathausvorplatz / Wupperufer“ 1. Änderung baut auf diesen Entscheidungen auf und konkretisiert diese und deren bauliche Ausgestaltung entsprechend den heutigen Anforderungen. Darüber hinaus sind aus den vorgetragenen Anregungen insbesondere folgende mit in den Plan eingeflossen:

- Verkehr - neuer Kreisverkehr zur Erschließung
- Hochwasserschutz - Anhebung Eingangsniveau
- Erschließung der Bestandsbebauung - Einplanung neue, eigene Stellplätze
- Artenschutz - Ausgleichsmaßnahmen
- Öffnung zur Wupper - Wuppergarten mit Gehrecht für die Allgemeinheit
- Regenwasser - naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
- Begrünung – Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen, Wuppergarten
- Fahrradstellplätze – Festsetzung von einer Mindestanzahl

Auf eine weitere deutliche Verschiebung des Kreisverkehrs Richtung Süden (Konflikte mit Fremdeigentum), weitere Fassadenbegrünungen und Erhöhung der Anzahl und Überdachung von Fahrradstellplätzen wurde nach gründlicher Abwägung verzichtet.

Insgesamt wurde das Vorhaben als Maßnahme der Innenstadtstärkung und Kaufkraftbindung als Beitrag zu einer Stadt der kurzen Wege und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Abwägung der unterschiedlichen Belange sowohl stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitisch aber auch ökologisch und stadtgestalterisch positiv beurteilt.