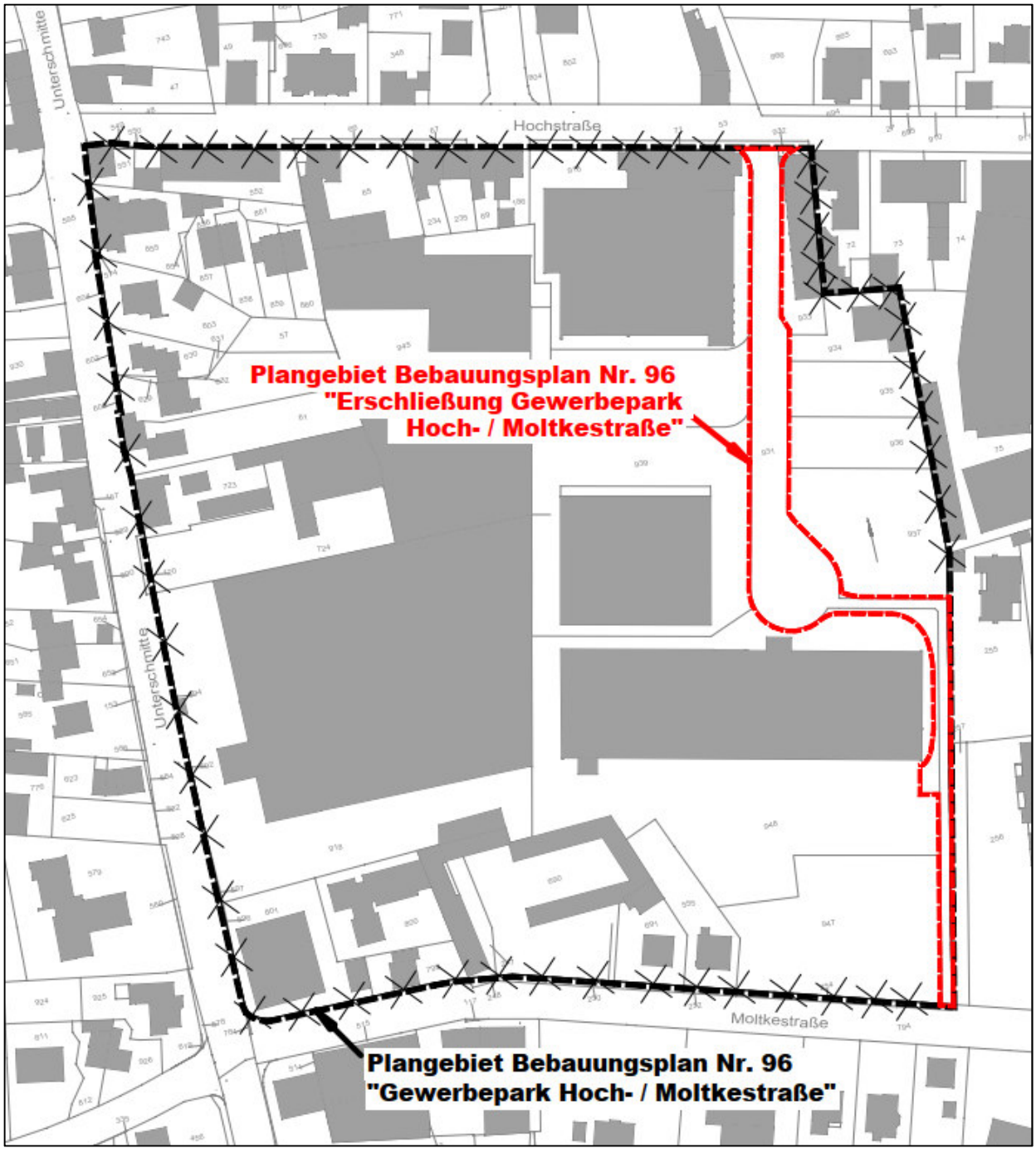
BLÜTENSTADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 96
„Erschließung Gewerbepark Hochstraße / Moltkestraße“

BEGRÜNDUNG
zur Satzung



Pässler Sundermann + Partner ARCHITEKTEN STADTPLANER mbB,
Bahnhofstraße 13a , 42799 Leichlingen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet 3
1.1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich 3
1.2. Topografie 3
1.3. Derzeitige Nutzung 3
2. Anlass und Ziel der Planung 3
3. Planverfahren und Planungsbindungen 5
3.1. Verfahren: 5
3.1.1. Aufstellung als Bebauungsplan im Normalverfahren 5
3.1.2. Änderung des Verfahrens zur erneuten Offenlage 6
3.2. Flächennutzungsplan, Gebietsentwicklungsplan 6
3.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete 7
3.4. Verkehr 7
3.5. Technische Ver- und Entsorgung 7
3.5.1. Versorgung 7
3.5.2. Entsorgung 7
3.6. Boden / Altlasten 8
3.7. Stadtbild 8
3.8. Denkmalschutz 8
4. Städtebauliches konzept 8
5. Begründung der Festsetzungen / Hinweise: 9
5.1. Festsetzungen 9
5.2. Hinweise 9
6. Bodenordnende Massnahmen 9
7. Erschliessung 9
8. Ausgleichsmassnahmen und Artenschutz 9
8.1. Ausgleichsmaßnahmen 10
8.2. Artenschutz 10
9. Städtebauliche KennZAHLEN 10
10. Städtebaulicher Vertrag 10
11. Kosten und Finanzierung 10
12. Quellenangaben 11

BEGRÜNDUNG

1. PLANGEBIET

1.1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Leichlingen, ca. 1.000 m Luftlinie vom Ortsmittelpunkt entfernt, zwischen Hochstraße und Moltkestraße in der Gemarkung Leichlingen, Flur 65.

Es umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m², die sich aus folgenden Teilflächen (alle in Gemarkung Leichlingen, Flur 65) zusammensetzt:

- das Flurstück 931,
- eine Teilfläche von ca. 200 m² aus dem Flurstück 948,
- eine Teilfläche von ca. 4 m² aus dem Flurstück 937.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst damit lediglich den Erschließungsbereich des Gewerbeparks Hochstraße / Moltkestraße während zu Beginn des Aufstellungsverfahrens der gesamte Gewerbepark Hochstraße / Moltkestraße Bestandteil des Bebauungsplanes war (s. auch unter 2. Anlass und Ziel).

1.2. Topografie

Das Plangebiet fällt Richtung Süden von der Hochstraße zur Moltkestraße um insgesamt knapp 4,00 m ab.

1.3. Derzeitige Nutzung

Das ursprüngliche Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss vom 05.07.2012 umfasste im Wesentlichen das ehemalige Firmengelände der Firmen Rosenkaimer bzw. später Siemag. Das Areal gehört mit zu den ältesten Industriegebieten Leichlingens. Die vorhandene Bausubstanz stammt zum Teil noch aus dem 19. bzw. der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Nach der Insolvenz der oben genannten Firmen wird das Gelände heute von der Gewerbezentrum CC GmbH verwaltet. Die Hallen sind zum großen Teil an unterschiedliche Firmen vermietet. Das Umfeld des ehemaligen Industriegeländes ist in Teilen stark von Wohnen geprägt, z.B. mit Geschosswohnungsbauten entlang der Hochstraße, Doppelhäusern in der zweiten Reihe und sonstigen Wohnbauten entlang der Straße Unterschmitte. Ähnlich ist die Situation in der südwestlichen Ecke entlang der Moltkestraße. Das Umfeld des Plangebietes stellt sich insofern als eine Gemengelage aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung dar.

Das nun verkleinerte Plangebiet (s. unter 2. Anlass und Ziel der Planung) selbst wird seit langer Zeit überwiegend als private Erschließungsfläche der gewerblichen Einheiten auf dem ehemaligen Firmengelände genutzt, lediglich die Verbindung zur Moltkestraße ist nicht im Bestand vorhanden.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Nach der Schließung der Firmen Rosenkaimer und Siemag Ende des 20. Jhdts hat die Fa. Gewerbezentrum CC GmbH die gewerblichen Flächen im Bereich Hochstraße / Moltkestraße übernommen und an unterschiedliche Firmen vermietet. Seit einigen Jahren ist es konzeptionelles Anliegen der Fa. Gewerbezentrum CC GmbH, die Mietverhältnisse in Eigentumsverhältnisse umzuwandeln und damit das ehemals zusammenhängende Gebiet in marktgerechte Einheiten bzw. Grundstücke aufzuteilen und zu veräußern.

Ziel des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 2012

Aufgrund der über die Jahrzehnte entstandenen Gemengelage zielte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbepark Hochstraße / Moltkestraße“ aus dem Jahre 2012 darauf ab, den rechtlichen und insbesondere immissionsschutzrechtlichen Rahmen für eine Neustrukturierung des ehemaligen Firmengeländes zu klären und hinsichtlich der weiteren Entwicklung zu steuern. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Gewerbeflächen in Leichlingen sollte eine größtmögliche wirtschaftliche Nutzbarkeit ermöglicht und gleichzeitig Planungssicherheit für vorhandene und zukünftige gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus sollte das Plangebiet mittels einer öffentlichen Straße besser erschlossen werden und eine Durchwegung von der Hoch- zur Moltkestraße sichergestellt werden.

Ausgehend von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche wurde entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gewerbepark Hochstraße / Moltkestraße“ ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geplant. Zusätzlich machen die zahlreichen Wohnnutzungen im näheren Umfeld (teilweise in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten) Regelungen zum Schallschutz erforderlich.

Um sicherzustellen, dass die Richtwerte der TA Lärm an den jeweiligen Immissionspunkten eingehalten werden, wurde von der Fa. Dekra Automobil GmbH – Abteilung Industrie, Bau und Immobilien, Bielefeld in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung gemacht. Das Gutachten vom 19.09.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen das geplante Gewerbegebiet gegliedert und unterschiedlich eingeschränkt werden muss. Um die Immissionen aus der Summe der unterschiedlichen Gewerbebetriebe einzuhalten, ist eine Zonierung nach unterschiedlichen flächenbezogenen Lärmemissionskontingenten und bestimmter richtungsbezogener Zusatzkontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ erforderlich.

Die daraus resultierenden Festsetzungsvorschläge zur Gliederung und Einschränkung des Gewerbegebietes wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, der im März/ April 2016 öffentlich ausgelegt wurde. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden jedoch von Behörden Stellungnahmen abgegeben, die noch Ergänzungen in den Festsetzungen und damit eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen. Diese war für 2018 geplant.

Gründe für die Änderung der Plangebietsgrenzen

Mit dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) aus 2017 zur Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO zum Zwecke der Emissionskontingentierung (vgl. Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16 -) wurde jedoch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten für nicht mehr zulässig erklärt, wenn das zur Wahrung des Gebietscharakters gemäß § 8 BauNVO erforderliche relevante Spektrum unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen weder im Plangebiet selbst noch im Zusammenspiel mit seiner Umgebung ermöglicht werden kann. Dies ist hier beides der Fall, da auch eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO aufgrund des Fehlens geeigneter Flächen in Leichlingen ausscheidet.

Mit diesem Urteil ist daher eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des bisherigen Planungskonzeptes rechtlich nicht mehr möglich. Daraufhin wurde von dem Ziel der Überplanung des gesamten ehemaligen Firmengeländes Abstand genommen. Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich auf bauordnungsrechtlicher Ebene die Prüfung der Zulässigkeit der unterschiedlichen Betriebe angegangen wurde.

Ziel der geänderten Planung

Die geordnete öffentliche Erschließung und Durchwegung des ehemaligen Firmengeländes ist aber weiterhin städtebaulich erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 soll zumindest dieses Ziel verfolgt werden. Er zielt insofern lediglich auf die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens in einem bestehenden Bebauungszusammenhang.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Zusammen mit der geringen Grundfläche von ca. 2.500 m², die überplant und versiegelt wird, fällt der Bebauungsplan damit eindeutig in die Kategorie der Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Neue Bezeichnung „Erschließung Gewerbepark Hochstraße/ Moltkestraße“

Um die neue Ausrichtung auch im Titel des Bebauungsplanes Nr. 96 zu verdeutlichen, wird dieser in „Erschließung Gewerbepark Hochstraße / Moltkestraße“ geändert.

Planungsleitlinien nach § 1 (6) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft damit weiterhin die Voraussetzungen für die Fortentwicklung und Modernisierung dieses Gewerbeareals im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch. Der Bebauungsplan trägt damit zur Förderung der lokalen Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) bei, dabei insbesondere zum Erhalt und zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB und zum Erhalt gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Zudem soll mit der geordneten Erschließung der Innenbereiche und der Nachverdichtung in dem bestehenden Gewerbeareal dem wichtigen städtebaulichen Grundsatz, dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Schutz des Bodens, gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 Rechnung getragen werden.

3. PLANVERFAHREN UND PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Verfahren:

3.1.1. Aufstellung als Bebauungsplan im Normalverfahren

Der Rat der Stadt Leichlingen hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 nach Beratung im Ausschuss für Bauwesen, Umweltschutz und Stadtentwicklung am 18.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gewerbepark Hochstraße / Moltkestraße“ beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand vom 03.12.2012 bis zum 14.01.2013 statt. Am 27.10.2015 wurde im Ratssaal eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, an der 11 Personen teilnahmen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 25.02.2016 vom Rat gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 21.03.2016 bis 29.04.2016, parallel fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt. Nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurden aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen Änderungen im Bebauungsplan notwendig.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

- Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde macht eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Durch die Überarbeitung (19.09.2016) ändern sich die Lärmemissionskontingente, die Zusatzkontingente und deren Ausrichtung.
- Die Hinweise bzgl. der Kampfmittelbeseitigung wurden ergänzt.
- Redaktionell wurde der Bestandskanal im GE 3 als zum Abbruch vorgesehen dargestellt.
- Die Aufteilung der langgestreckten Halle im südlichen Teil des GE 1 in unterschiedliche Sondereigentumseinheiten macht eine Anpassung der Erschließungssituation erforderlich.
- Es wurde der Bezug für die Höhenfestsetzung (2.2) angegeben und bezogen auf die neue Verkehrsfläche die Bezugshöhen im Plan eingetragen.

Insbesondere durch die Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Grundzüge der Planung betroffen und ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

3.1.2. Änderung des Verfahrens zur erneuten Offenlage

Wie oben unter Anlass und Ziel der Planung erläutert (2.), wurde infolge der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes von der Zielsetzung der Überplanung des Gesamtgeländes Abstand genommen. Die Zielsetzung wurde auf die geordnete Erschließung beschränkt, das Plangebiet entsprechend verkleinert und das Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) umgestellt, da auch die weiteren Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a gegeben sind:

- Das Vorhaben ist weder in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) noch im Anhang 1 (genehmigungsbedürftige Anlagen) der ab dem 01.04.2021 geltenden letzten Fassung der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) enthalten. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht also nicht.
- Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist nicht gegeben. Flora-Fauna-Habitat (FFH)- oder Vogelschutzgebiete befinden sich außerhalb einer Wirkzone von 300 m. Damit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind auch nicht zu beachten, da das Vorhaben nicht zu den Anlagen gehört, die unter die EU-Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen gehört.

Insofern ist es erforderlich, das Planverfahren mit einem Beschluss zur erneuten Offenlage fortzuführen und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Von einer erneuten frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird aufgrund der ansonsten identischen Planungsgegenstände abgesehen. Weiterhin wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 a Abs. 2 Punkt 1 bzw. § 13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und die Veröffentlichung ist für die erste Hälfte des Jahres 2023 vorgesehen.

3.2. Flächennutzungsplan, Gebietsentwicklungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP Region Köln) der Bezirksregierung Köln aus dem Jahre 2001 weist für den Bereich des Plangebiets einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete

Die Fläche ist im derzeit gültigen Landschaftsplan nicht enthalten.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Die Grenze zum Wasserschutzgebiet (Zone IIIB) für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Knipprather Wald verläuft parallel westlich zur Plangebietsgrenze ca. 100 m entfernt.

Nach Osten hin gibt es verschiedene Schutzausweisungen. In ca. 300 m Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet L4807-0004 mit nachfolgenden Flächen aus dem Biotopkataster und dem FFH-Gebiet DE-4808-301 'Wupper von Leverkusen bis Solingen'. Nach Südwesten findet sich in ca. 350 m Entfernung der Schutzbereich Riedbachaue.

3.4. Verkehr

Zum heutigen Zeitpunkt werden die vorhandenen gewerblichen Flächen im Wesentlichen über private Zufahrten an die Hochstraße und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Der vorhandenen Ziel- und Quellverkehr im Bereich des Bebauungsplanes kann bisher ohne größere Probleme bewältigt werden. Einzelne Betriebe grenzen auch unmittelbar an die Moltkestraße an. Eine Querungsmöglichkeit des Gewerbeareals von der Hochstraße bis zur Moltkestraße oder umgekehrt existiert weder für Fußgänger und Radfahrer noch sonstige Fahrzeuge.

3.5. Technische Ver- und Entsorgung

3.5.1. Versorgung

Das Plangebiet liegt im Netzgebiet der Stadtwerke Leichlingen GmbH (Betriebsführer EVL GmbH) für Gas und Wasser und im Netzgebiet der BELKAW GmbH (Betriebsführer RheinEnergie AG) für Strom. Die Versorgung des Gewerbeareals wird für Strom, Gas und Wasser durch die vorhandenen Netzteile in der Hoch- und Moltkestraße sichergestellt. Mit der Errichtung der neuen öffentlichen Stichstraße wird auch das öffentliche Versorgungsnetz weiter in das Gewerbeareal hineingeführt. In diesem Zuge sollen auch einzelne private Trafostationen durch eine neue Trafostation ersetzt werden. Angestrebt wird, diese im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. im Bereich der Wendeschleife, im Rahmen der Ausbauplanung mit einzuplanen.

3.5.2. Entsorgung

Es bestehen unterschiedliche Mischwasserkanäle (Schmutz- und Niederschlagswasser) im ehemaligen Firmengelände, die von der Hochstraße kommend Schmutz- und Niederschlagswasser nördlich angrenzender Bereiche durch das Areal leiten und in den Sammler in der Moltkestraße einleiten. Dieses bestehende Mischsystem der Stadt Leichlingen hat bisher das im ehemaligen Firmengelände anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aufgenommen und soll auch weiter genutzt werden. Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Flächen und der teilweise vorhandenen Altlasten wird dies als adäquate Niederschlagswasserbewirtschaftung gewertet.

Die Entwässerung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche soll auch in dieses bestehende Mischsystem der Stadt Leichlingen eingebunden werden. In diesem Zuge wird ein Teil des östlich verlaufenden Mischwasserkanals in den öffentlichen Bereich verlegt. Die übrigen Teile des Mischsystems, die auf privaten Grundstücksflächen liegen, wurden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert, um hier die entsprechenden Revisionen und sonstige Zugriffe zu ermöglichen.

3.6. Boden / Altlasten

Die Art der früheren gewerblichen Nutzung der Firmen Rosenkaimer / Siemag hat in Teilbereichen zu einer Boden- und Grundwasserverunreinigung mit LHKW (leichtflüchtige, halogenierte Kohlenwasserstoffe) geführt. Dadurch sind einzelne Teile des ehemaligen Firmengeländes als eine Altlast im Sinne des §2 Abs. 5 Nr.2 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) zu bewerten. Das verkleinerte Plangebiet ist davon aber nicht betroffen, die Fläche liegt ca. 75 m entfernt.

3.7. Stadtbild

Das verkleinerte Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage rundum bebaut. Eine Relevanz des verkleinerten Plangebietes für das Stadtbild ist nicht gegeben.

3.8. Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht gegeben. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich in ca. 200 m Entfernung von der nordöstlichen Ecke des Plangebietes die ehemalige Fabrikantenvilla des dortigen Gewerbebetriebes. Es handelt sich um ein Gebäude von ca. 1895.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Bebauungsplan ist eine für den Gewerbeverkehr ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendeschleife für Lastzüge und ein straßenbegleitender Parkstreifen geplant. Die Radien im Einmündungsbereich zur Hochstraße wurden von dem Fachplanungsbüro unter Berücksichtigung der räumlich begrenzten Situation festgelegt. Die endgültige Ausgestaltung der Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Zusätzlich macht die Aufteilung der langgestreckten Halle im südlichen Teil in unterschiedliche Sondereigentumseinheiten eine Anpassung der Erschließungssituation erforderlich. Ausgehend von der großen Wendeschleife erschließt eine zusätzliche, kleinere Stichstraße auch den rückwärtigen Bereich der Halle. Die neue öffentliche Erschließung ersetzt damit die bisher private, innere Erschließung und stellt die geordnete öffentlich – rechtliche Erschließung auch nach der Aufteilung und Parzellierung der vorhandenen Flächen sicher.

Auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens und den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches Hochstraße konnte verzichtet werden, da es lediglich um eine Umstrukturierung der Erschließung eines seit Jahrzehnten in dieser Ausdehnung bestehenden gewerblich / industriell genutzten Areals geht. Neue Gewerbeflächen kommen nicht hinzu. Überwiegend werden bestehende Mietverhältnisse in Eigentumsverhältnisse umgewandelt. Aus diesem Grunde kann man davon ausgehen, dass der Ziel- und Quellverkehr im Bereich des Bebauungsplanes sich nicht relevant ändert und damit auch weiterhin von dem angrenzenden öffentlichen Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Auch auf eine Untersuchung des Verkehrslärms gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - 16. BImSchV bzw. gemäß TA-Lärm 7.4 wurde ebenfalls verzichtet, da die bestehende private Erschließung lediglich in eine öffentliche umgewandelt und entsprechend den öffentlichen Vorschriften ausgebaut wird. Eine wesentliche Veränderung des Ziel- und Quellverkehrs erfolgt nicht.

Die Hochstraße wird auch von zahlreichen Fahrradfahrenden und Fußgänger*innen als Verbindung in die Innenstadt genutzt. Aufgrund der langen Schließungszeiten des Bahnübergangs an der Hochstraße weichen diese auch oft auf die Strecke durch den Tunnel in der Moltkestraße aus. Um hier die Vernetzung der beiden Straßen Hoch- und Moltkestraße zu verbessern, wird ein Fuß- und Radweg als Verlängerung der öffentlichen Stichstraße an der östlichen Kante des Plangebietes bis hin zur Moltkestraße vorgesehen. In diesem Zuge sollen auch Teile der Ver- und Entsorgungsleitungen in die neue öffentli-

che Stichstraße verlagert werden und damit auch die Ver- und Entsorgungssituation geklärt werden.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN / HINWEISE:

Mit der Beschränkung der Zielsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 - „Erschließung Gewerbepark Hochstraße / Moltkestraße“ lediglich auf die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens entfallen auch die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB. Er wird zum einfachen Bebauungsplan. Die Festsetzungen im Bebauungsplan beschränken sich lediglich auf die Festsetzung der Verkehrsflächen und der Anpflanzung von Bäumen.

5.1. Festsetzungen

Zufahrtsstraße

Die Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit den entsprechenden Radien für den Gewerbeverkehr festgesetzt.

Fuß- und Radweg

Der Verbindungsweg zur Moltkestraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr festgesetzt. Er ist so dimensioniert, dass er ggfls. auch von Revisionsfahrzeugen für den dort verlaufenden städtischen Kanal genutzt werden kann.

Baumpflanzungen

Als gewisser Ausgleich für die Versiegelung und zur Minderung der Aufheizung in den Sommermonaten werden Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Lage und Anzahl von Bäumen im öffentlichen Straßenraum im Rahmen der Ausbauplanung und Planung der Versorgungsleitungen noch stark variieren kann, wird eine Abweichung der Lage um bis zu drei Metern zugelassen.

Parkplätze

Im öffentlichen Raum sind mindestens 4 Parkplätze vorzusehen, um neben den privaten Stellplätzen auf den Grundstücken für Besucher etc. im Gewerbegebiet ausreichend Parkraum für PKW zu haben.

5.2. Hinweise

Weitere Hinweise

Als ergänzende Hinweise werden Erläuterungen zu Bodendenkmälern, Kampfmittelbeseitigung und Artenschutz sowie Fachgutachten in den Plan aufgenommen.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gewerbezentrum CC GmbH. Zusätzliche bodenordnende Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.

7. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt durch die Grundstückseigentümerin Gewerbezentrum CC GmbH. Näheres wird im Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND ARTENSCHUTZ

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde im Verfahren wie folgt Rechnung getragen:

8.1. Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich bei der neuen Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt (s. 3.1.2.), ist keine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung zu erstellen.

Auch im Regelverfahren, wie in der ursprünglichen Planung gemäß Aufstellungsbeschluss beabsichtigt, würde keine Ausgleichspflicht ausgelöst werden, da das ehemalige Firmengelände und das unmittelbare Umfeld seit Jahrzehnten in großem Umfang baulich genutzt werden und längst versiegelt sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft haben insofern bereits Jahrzehnte zuvor durch Bebauung und Versiegelung stattgefunden. Die zugehörigen Genehmigungen wurden auf der Grundlage von § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – ausgesprochen.

8.2. Artenschutz

In Bezug auf besonders geschützte Arten hat es am 29.11.2016 eine Begehung und Untersuchung des ehemaligen Firmengeländes an der Hoch- und Moltkestraße inklusiv dem Plangebiet durch das Büro für Faunistik, Frau Dipl. - Biol. Mechtild Höller, Leverkusen gegeben. Der Abschlussbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bei der hier geplanten Durchführung des B-Planes keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen von planungsrelevanten- oder sonstigen Vogelarten erwartet. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nur bzgl. dem Abbruch/Teilabbruch, Sanierung und Umbau von Gebäuden erforderlich.

Dies ist im Rahmen des verkleinerten Plangebietes nicht gegeben. Auf eine Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung wird verzichtet. Insofern werden nur allgemeine Hinweise zum Artenschutz aber keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Plangebiet:	ca. 2.500 m²

• öffentl. Verkehrsfläche: Zufahrtsstraße	ca. 2.300 m²
• öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Radweg	ca. 200 m²

10. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Leichlingen und der Firma Gewerbezentrum CC GmbH gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und insgesamt die Erschließung inklusiv der Kostenübernahme regelt.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Firma Gewerbezentrum CC GmbH trägt die Kosten des Verfahrens und sämtliche mit der Durchführung einhergehenden Kosten.

12. QUELLENANGABEN

Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen
Internetauftritt der Stadt Leichlingen
Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Radrouten (www.radroutenplaner.nrw.de)
Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Umweltdaten (www.uvo.nrw.de)
Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Bodenkarte (www.tim-online.nrw.de)
Artenschutzrechtliche Prüfung von Dipl.- Biol. Mechthild Höller vom 19.12.2016
Schalltechnische Untersuchung DEKRA-Automobil GmbH, Bielefeld, vom 19.09.2016
Orientierende Altlastenuntersuchung von HPC AG, Duisburg, vom 17.06.2013